

RAUM FÜR IDEEN - VIELSEITIGES GESCHÄFTSLOKAL IN BESTLAGE VON DÖBLING



Objektnummer: 7320/405

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	510,13 m²
WC:	2
Kaufpreis:	990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.940,68 €
Betriebskosten:	1.229,92 €
USt.:	245,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

T +43 69919473730
H +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















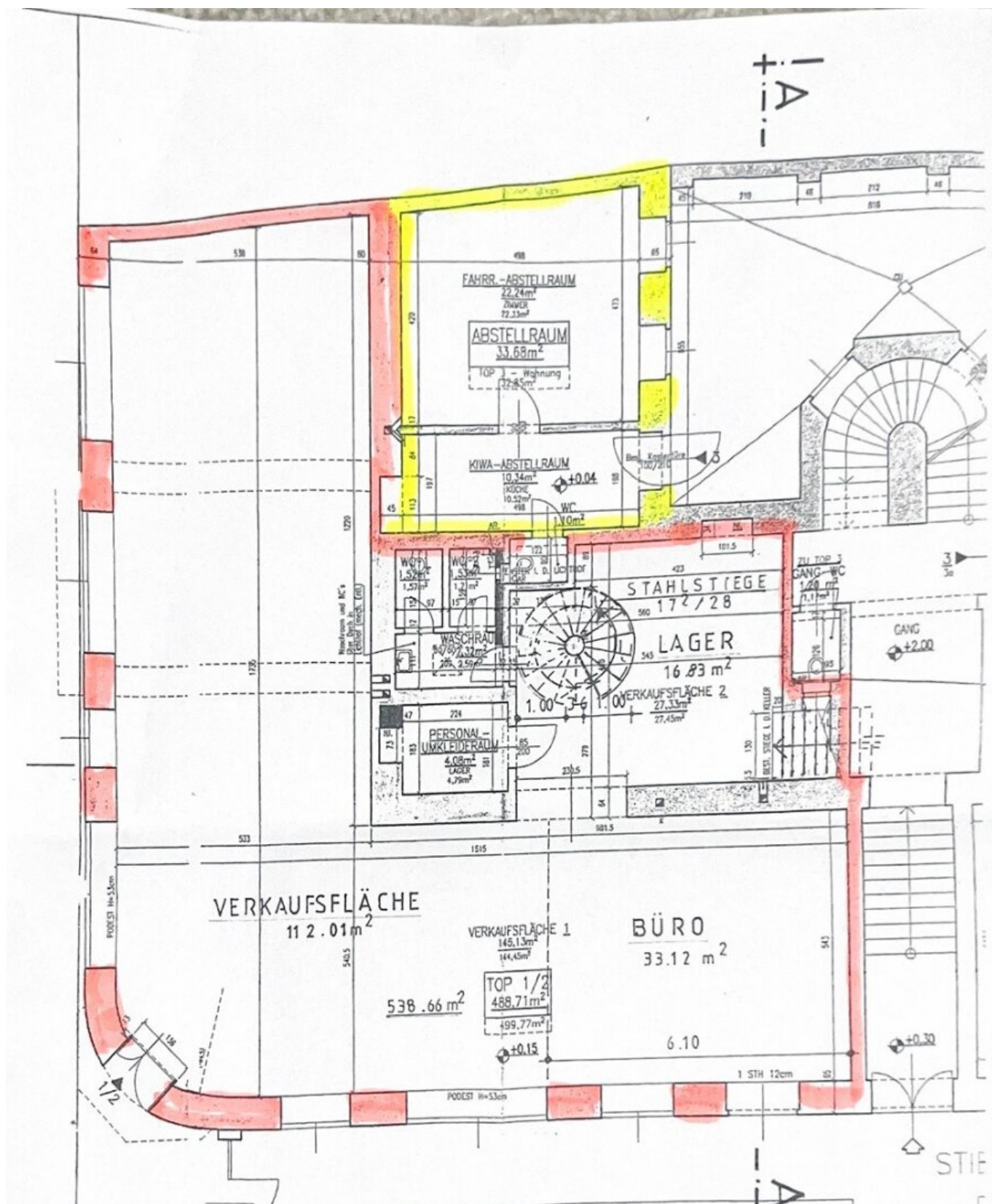


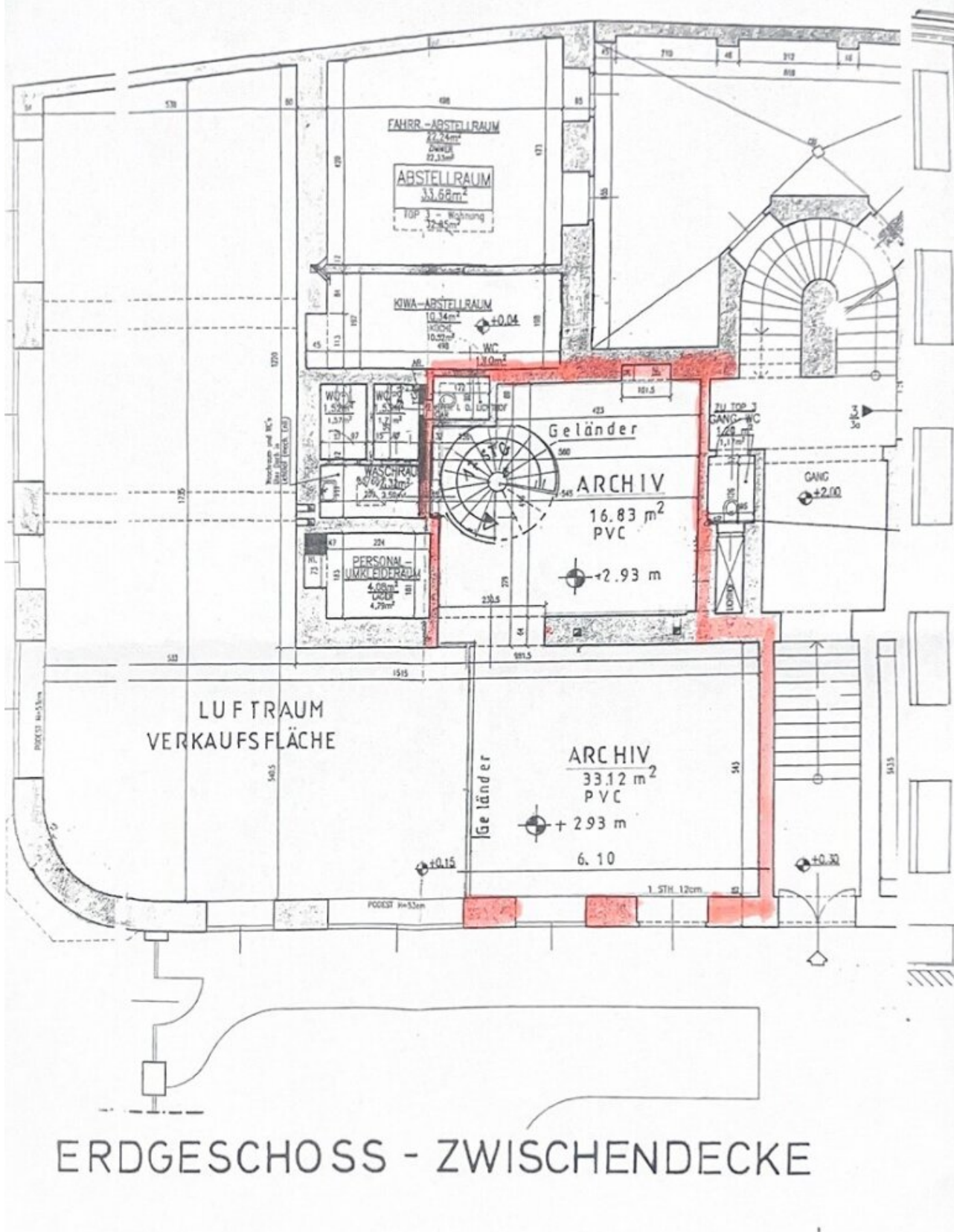




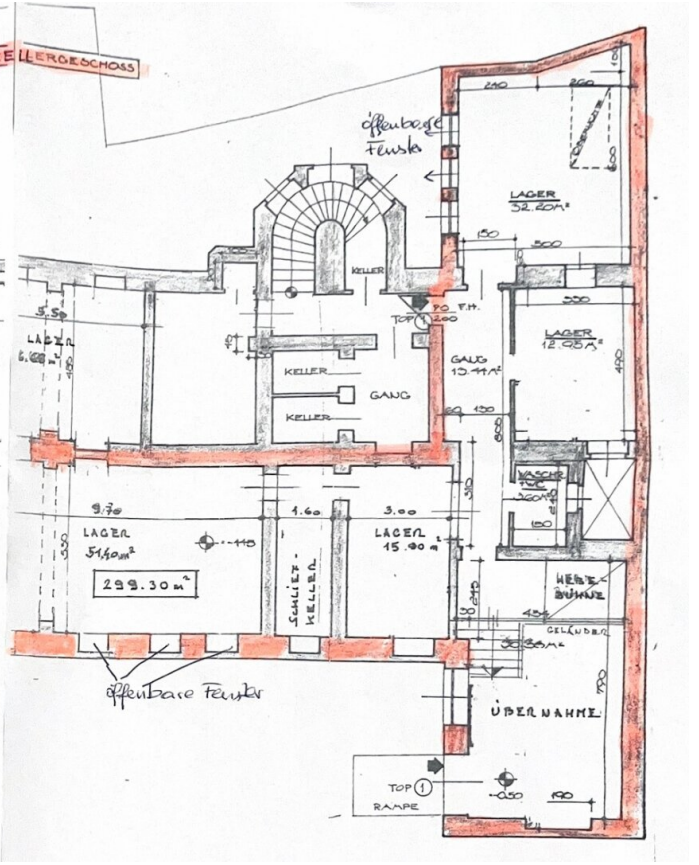
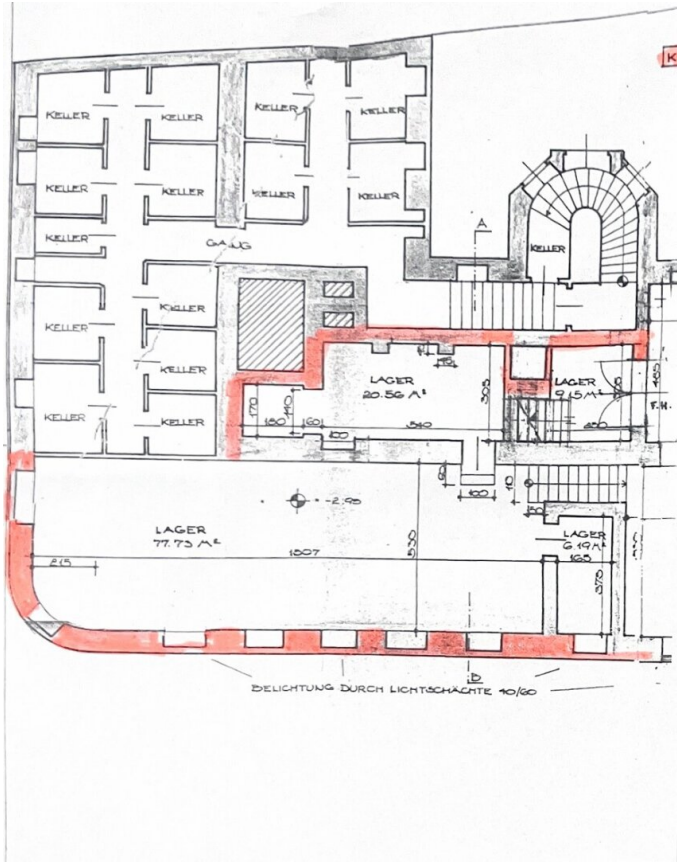


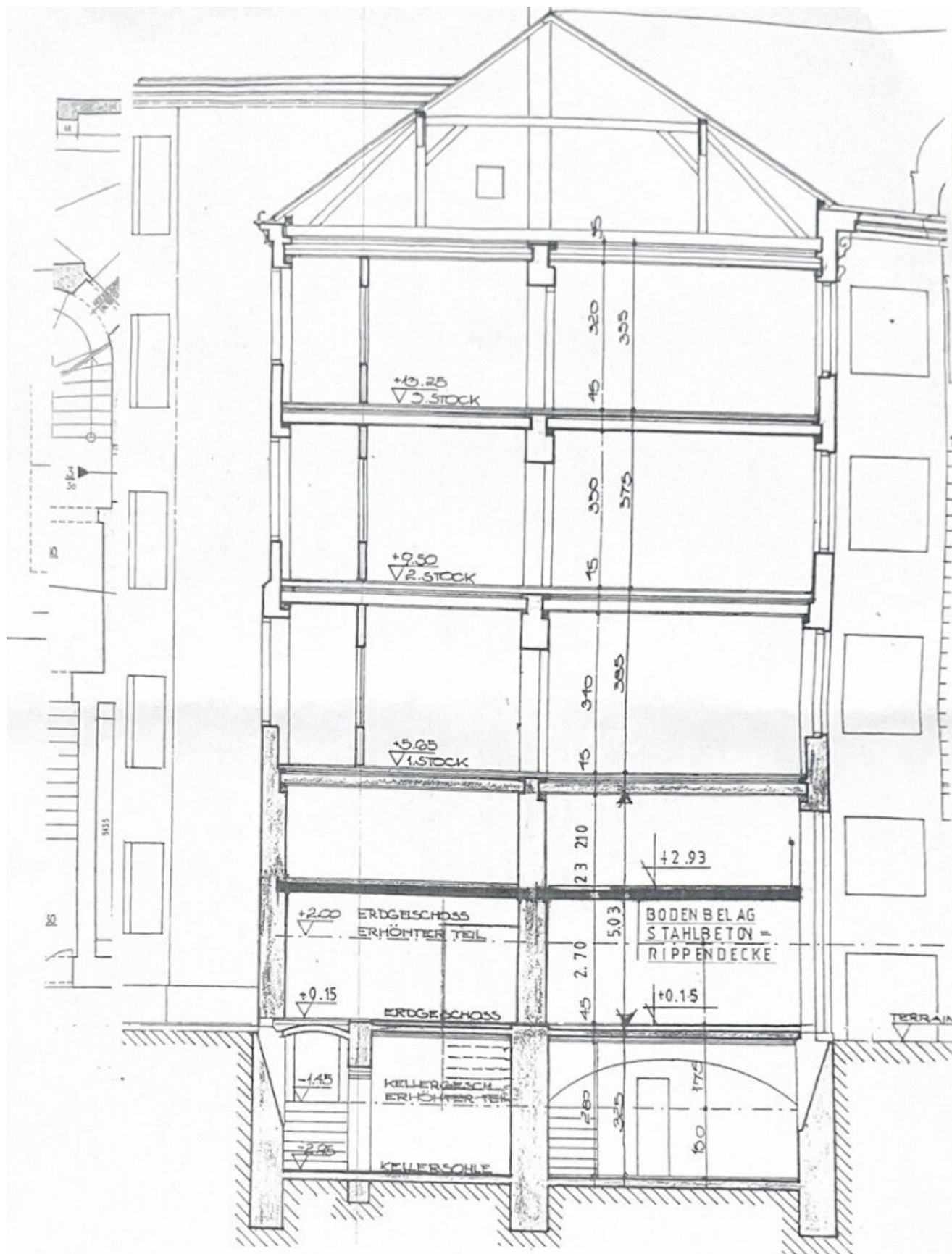






ERDGESCHOSS - ZWISCHENDECKE





SCHNITT AA

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in hervorragender Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks – Döbling. Die Gesamtfläche von rund **510 m²** erstreckt sich über **drei Ebenen**: das **Erdgeschoss**, **zwei großzügige Kellereinheiten**, sowie eine nachträglich errichtete **Galerieebene** mit rund **50 m²**.

Die Immobilie befindet sich in einem **gepflegten Altbau** und überzeugt durch ihre **gut nutzbare Raumstruktur und charmante Lage**.

Zusätzlich steht eine angrenzende Einheit mit ca. **34 m²**, welche derzeit von der **Wohnungseigentumsgemeinschaft angemietet** wurde, weiterhin zur Verfügung. Eine Fortführung dieser Nutzung kann nach Absprache mit der Hausverwaltung erfolgen.

Eckdaten im Überblick:

- **Erdgeschoss:** Heller Hauptraum mit Zugang zur Galerie – ideal für Verkaufsfläche, Präsentation oder Empfang
- **Galerieebene (nachträglich errichtet):** Ca. 50 m² – offen gestaltet, ideal als Büro, Atelier oder Lounge
- **Kellereinheit 1 & 2:** Großzügige Lagermöglichkeiten oder für gewerbliche Nutzung mit separatem Zugang
- **Zusätzliche Einheit (im Grundriss gelb markiert):** Ca. 34 m², vielseitig integrierbar ins Gesamtkonzept
- Lieferungen können **barrierefrei** und unkompliziert über den Innenhof erfolgen!

Ob **Showroom, Praxis, Atelier, Büro, Studio oder Concept Store** – dieses Objekt bietet eine **hohe Flexibilität** und **großes Entwicklungspotenzial**. Die Raumaufteilung lässt sich vielseitig gestalten und auf individuelle Anforderungen anpassen.

Kosten:

KP: EUR 990.000 ,--

Monatliche Vorschreibung : EUR 2.108,08 inkl. 20% USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter [0699 194 737 30](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap