

**Attraktives, helles Geschäftslokal zur vielseitigen Nutzung
mit guter Sichtbarkeit | flexibler Grundriss | leerstehend**



Objektnummer: 456

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Camillo-Sitte-Gasse 1
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 287,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 1,60
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.243,59 €
Betriebskosten:	325,69 €
USt.:	65,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

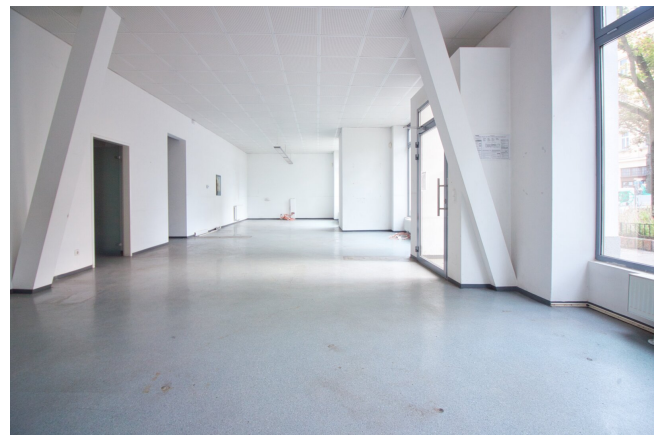
Ihr Ansprechpartner

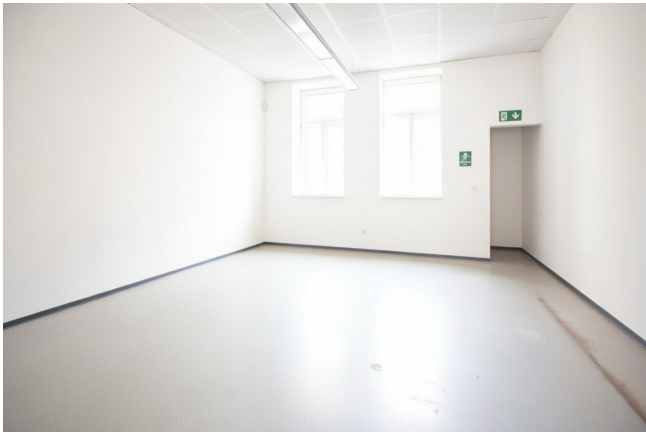
Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

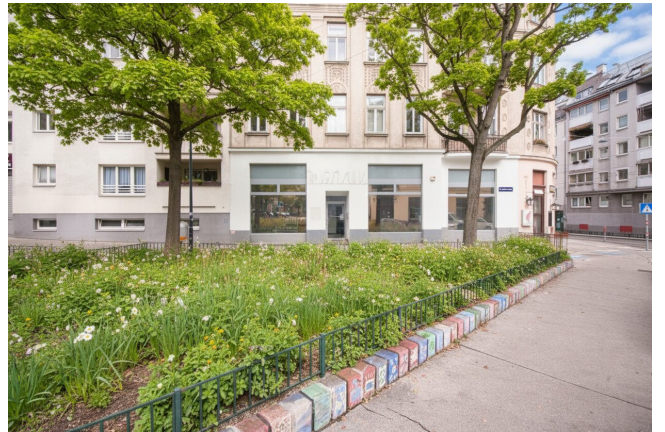
T +43 676 6213393

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

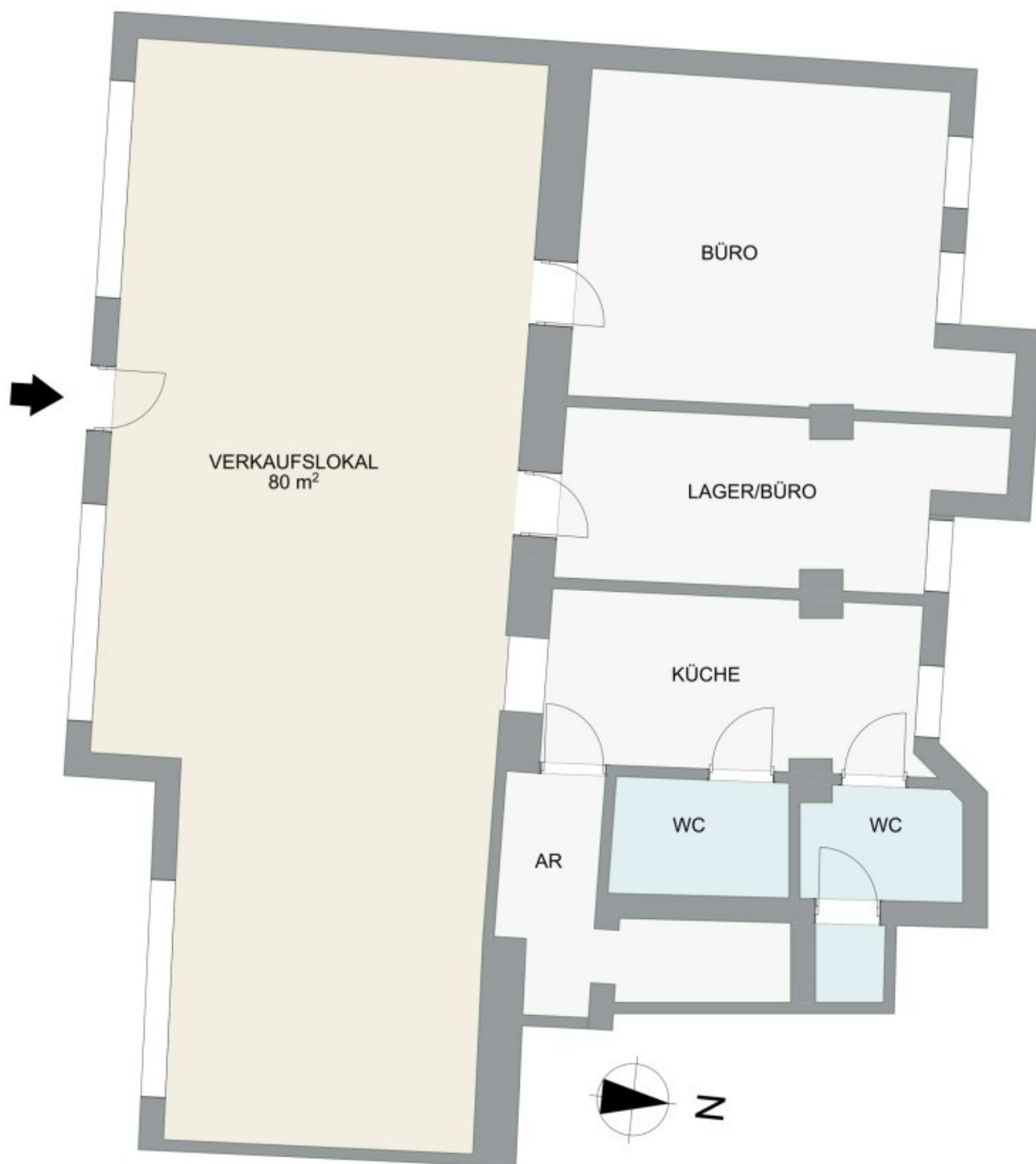




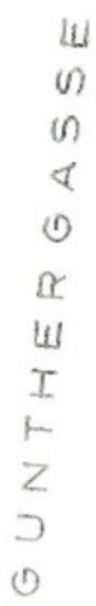








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gewerbeimmobilie ab sofort zum KAUF an:

Attraktives, helles Geschäftslokal mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit, guter Frequenz und Sichtbarkeit in Wien Rudolfsheim-Fünfhaus

Das rund **156 m² große Geschäftslokal** überzeugt durch seine **großzügige Verkaufsfläche, praktische Nebenräume** und die hervorragende Lage in einem schönen Altbau nahe der Schmelz. Ideal für den klassischen Handel oder für Dienstleister, Ärzte und Praxismgemeinschaften, als Showroom oder für Agenturen mit Kundenverkehr.

ÜBER DIE IMMOBILIE

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- rd. 80 m² Verkaufsfläche
- zusätzlich Büro- und Lagerflächen
- Küche
- Abstellraum
- 2 separate WCs
- straßenseitiger Eingang mit großer Schaufensterfront
- ebenerdig, barrierefreiheit leicht herstellbar
- vielseitig nutzbar (Handelsfläche, Büro, Atelier, Praxis, ...)

- leerstehend

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in einem **klassischem Altbau** im Erdgeschoß und ist in Richtung Schweglerstraße ausgerichtet.

Das **Verkaufslokal** mit ca. 80 m² bietet durch die klare Raumstruktur optimale Präsentations- und Arbeitsbedingungen. Im hinteren Bereich des Objekts stehen ein separates **Büro**, ein weiteres **Lager oder Büro**, eine **Küche** sowie **zwei getrennte WCs** zur Verfügung. Ein kleiner **Abstellraum** ergänzt das praktische Raumangebot.

Durch die großen Fenster zur Straße hin ist der Verkaufsraum hell und freundlich – perfekt, um Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene zu setzen.

Beheizt wird das Objekt klassisch mittels **Gasetagenheizung**.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf € 567,93 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage, Wasser und Umsatzsteuer.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Geschäftslokal befindet sich in einem **wunderschönen Altbau-Wohnhaus aus der Jahrhundertwende** und liegt inmitten fantastischer Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Schmelz.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die **U3 Schweglerstraße** liegt fußläufig nur ca. 6 Minuten entfernt. Direkt vor der Haustüre hält auch die **Straßenbahnlinie 9**, die sie beispielsweise in 4 Stationen und 7 Minuten zum Umschlagplatz Westbahnhof S+U bringt.

Für kurze Pausen im Grünen lädt der **Vogelweidpark** mit schönen Wiesenflächen in nur 5 Gehminuten Entfernung ein.

-> IMPULS-Insider-Tipp: Gleich ums Eck befindet sich das beliebte Lokal *All Reis – Bangkok Street Food*. Perfekt für ein gesundes & belebendes Essen in der Mittagspause!

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter ein **SPAR** gleich gegenüber – sowie Lokale, Cafés und Dienstleister. Die **Wiener Stadthalle** und die **Lugner City** sind fußläufig in nicht einmal 10 Minuten erreichbar.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe innerhalb weniger

Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <150m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <475m
Kindergarten <100m
Universität <650m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <475m
Post <550m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <25m
U-Bahn <575m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap