

**Attraktives Geschäftslokal mit hoher Sichtbarkeit – ideal
für Einzelhandel, Showroom, Praxis und Büro!**



Barrierefreier Eingang

Objektnummer: 5075

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,40 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	10,26 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	122,64 €
USt.:	24,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Toth

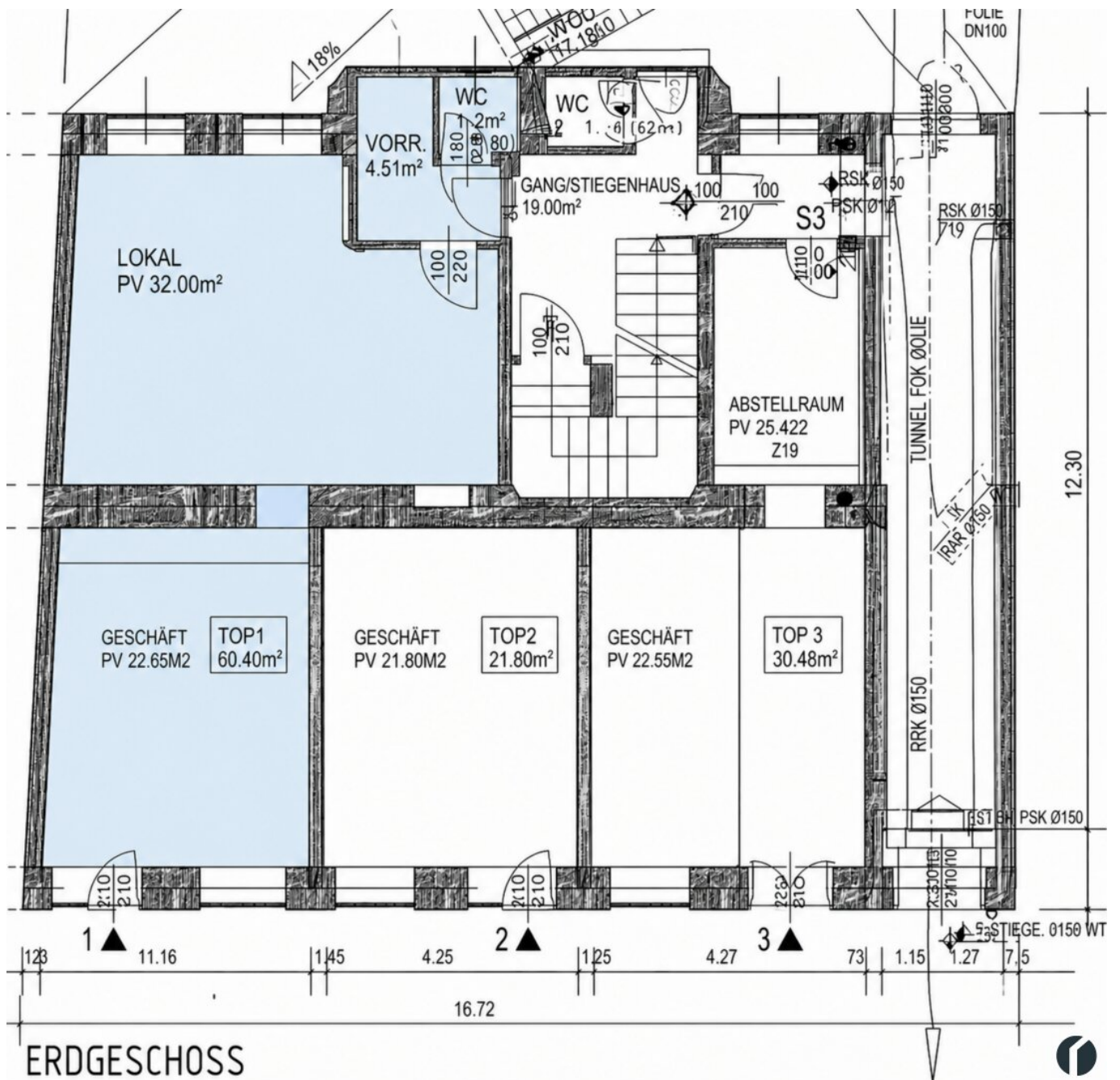
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106









Objektbeschreibung

Dieses attraktiv sanierte Geschäftslokal im Erdgeschoß eines stilvollen Jahrhundertwendehauses bietet die perfekte Bühne für Ihren Unternehmensauftritt – mit **ausgezeichneter Sichtbarkeit, hoher Passantenfrequenz** und optimaler Erreichbarkeit.

Die Kombination aus **straßenseitiger Präsenz** und einem **ruhigen hofseitigen Bereich** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Verkaufsraum bis zum Rückzugs- oder Arbeitsbereich.

Ideal geeignet für:

- Einzelhandel / Concept Store
- Showroom / Verkaufsfläche
- Studio / Atelier
- Dienstleistungsbetrieb mit Kundenverkehr
- sowie ergänzend Praxis oder Büro

Das Objekt wurde **frisch ausgemalt**, ist **sofort bezugsfertig** und kann flexibel an Ihr Konzept angepasst werden.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 60 m² Nutzfläche
- barrierefreier Zugang
- sehr gute Sichtbarkeit & Frequenzlage
- sonnige Ausrichtung straßenseitig

- ruhiger hofseitiger Bereich
- Klimaanlage & moderne Gasbrennwerttherme
- sehr gepflegtes Haus

Die hervorragende Anbindung über U6 sowie die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sorgt für eine **bequeme Erreichbarkeit aus ganz Wien** – sowohl für Laufkundschaft als auch für gezielte Besuche.

Ein idealer Standort für alle, die Wert auf **Frequenz, Präsenz und ein hochwertiges Umfeld** legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap