

## **360 TOUR / Multifunktionales Geschäftslokal in guter Lage des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 1000**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	248,33 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	138,57 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	79,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	138,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	435,91 €
<b>USt.:</b>	87,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12















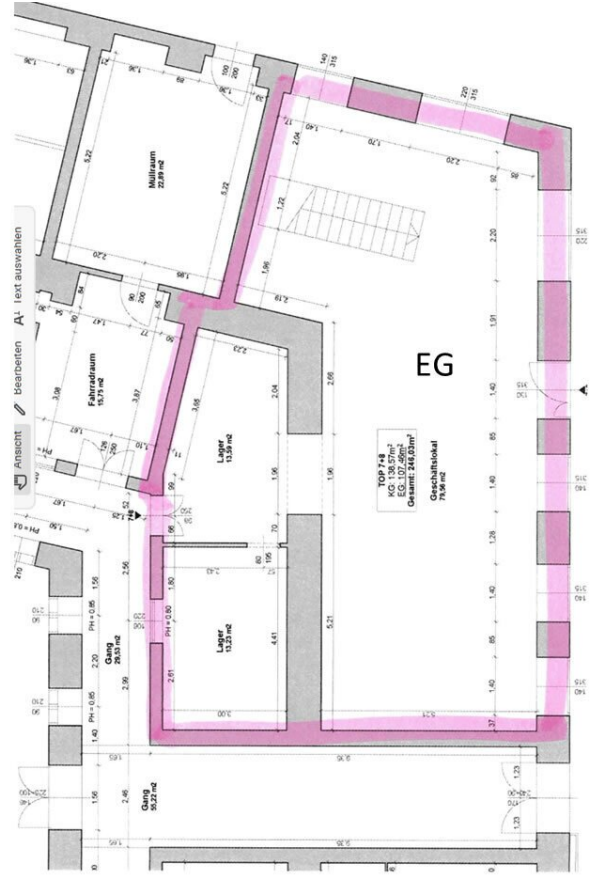
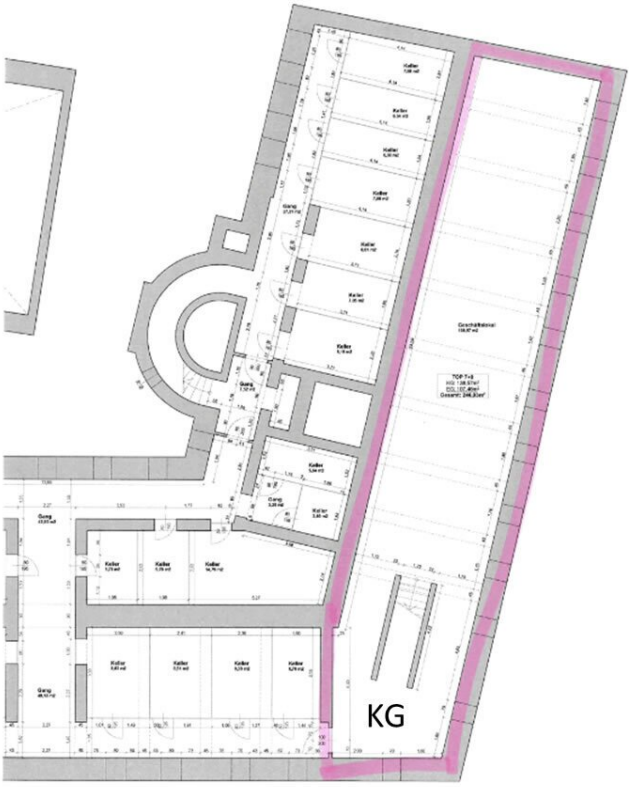






SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	$HWB_{Ref,Sk}$	$PEB_{Sk}$	$CO2_{Sk}$	$f_{GEE}$
A ++				
A +				
A				
B				
C				C
D	D			
E				
F		F	F	
G				





## Objektbeschreibung

**Multifunktionales Geschäftslokal in guter Lage des 3. Bezirks - Nähe Kolonitzplatz / Löwengasse.**

**Zum alleinbeauftragten Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges, multifunktional nutzbares Geschäftslokal in guter Lage des 3. Bezirks - Nähe Kolonitzplatz / Löwengasse.**

- Dieses in Summe **ca. 248,33 m<sup>2</sup>** große **Geschäftslokal** (ehemals Eisenhandlung) kann nach **Sanierung multifunktional und variabel genutzt** werden und **gliedert sich in ein Obergeschoss** mit einer **Gesamtfläche** von **ca. 107,46m<sup>2</sup>**, davon **ca. 79,56m<sup>2</sup> Geschäftsräumlichkeiten** mit **Straßenfront (ca. 21m)** und **zwei angeschlossenen Lagerräumen** sowie ein **Kellergeschoss** mit einer Nutzfläche von **ca. 138,57m<sup>2</sup>**.
- Das **Objekt** selbst befindet sich in einem **ca. im Jahre 1900 errichteten, repräsentativen Jahrhundertwendehauses**.
- Die **Löwengasse** ist vor allem auch durch das bekannte "**Hundertwasserhaus**" des österreichischen **Künstlers Friedensreich Hundertwasser** bekannt und verfügt über eine **historisch ansprechende Bausubstanz** - daher ist die Lage für eine Vielzahl von Gewerben besonders interessant.
- Der **Kaufpreis** beträgt **€ 399.000.-** und versteht sich als Verhandlungsbasis.
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (1, S1, S2, S3, S7, O, U3, U4) und Infrastruktur sind ebenfalls gegeben - **die Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 ist ca. 1 Minute** entfernt.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar, Bank, Apotheke, etc.) sind fußläufig erreichbar.
  
- **Sehr gerne können wir Ihnen auf Wunsch die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakt, Energieausweis, WEV, GB-Auszug, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, Pläne, Unterlagen der Hausverwaltung, etc.) auf Wunsch gesondert übermitteln.**
  
- **Sehr gerne können Sie das Objekt (zu ihren Kosten) einer technischen und rechtlichen Prüfung durch einen sachverständigen (Baumeister, Rechtsanwalt) Ihrer Wahl prüfen lassen.**

#### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

##### **OG:**

- Geschäftslokal mit Straßenfront
- Raum 1
- Raum 2
- Treppenabgang in das KG
- 2 WC / Gang
- Eingang durch das Stiegenhaus
- Eingang straßenseitig

##### **KG:**

- Abgang aus dem EG

- Lagerraum als Tonnengewölbe ausgeführt

- kleine Teeküche

- abgehängte Beleuchtung im EG

**- Sanierungsbedarf**

- Energieausweis vom 28.10.2018 für das Gewerbeobjekt: HWB: 128 kWh/m<sup>2</sup>a, Kategorie D, fGEE 1,17, Kategorie C.

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap