

## Attraktives Gewerbeobjekt in Top-Lage am Praterstern (!)



**Objektnummer: 7398/1116**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	145,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 195,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.739,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

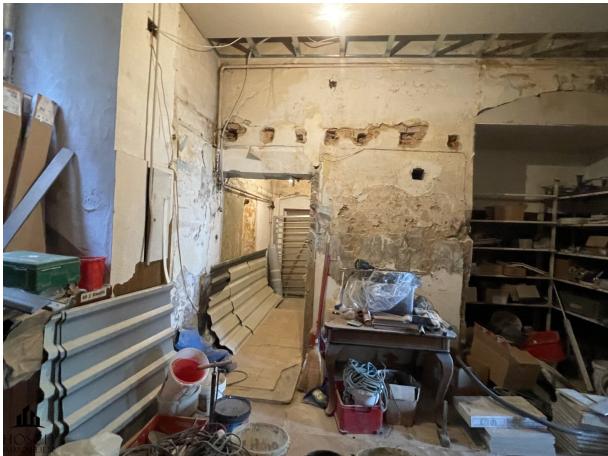
T +43 676 4677739

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















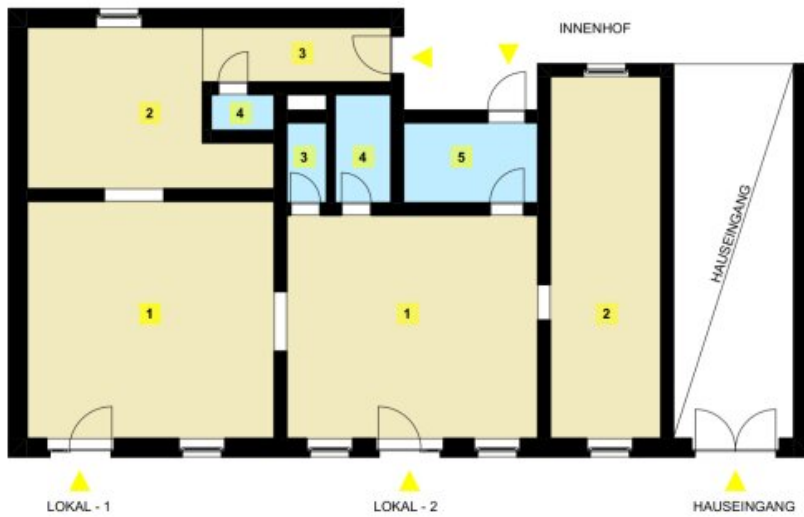












### Geschäftslokale

Nutzfläche Gesch. Lokal-1 71,14 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Gesch. Lokal-2 74,52 m<sup>2</sup>

1	Gesch. Lokal 1	36,28 m <sup>2</sup>	1	Gesch. Lokal 2	34,68 m <sup>2</sup>
2	Gesch. Lokal 1	26,51 m <sup>2</sup>	2	Gesch. Lokal 2	24,84 m <sup>2</sup>
3	Gesch. Lokal 1	7,00 m <sup>2</sup>	3	WC	2,70 m <sup>2</sup>
4	WC	1,35 m <sup>2</sup>	4	WC	5,60 m <sup>2</sup>
			5	Küche	6,70 m <sup>2</sup>

Planstand 24.01.2024

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Gewerbeobjekt befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Nähe des Pratersterns. Das Objekt bietet eine Nutzfläche von etwa 146 m<sup>2</sup> und ist ideal für verschiedene gewerbliche Nutzungen wie Büros, Gastgewerbe, Ateliers und mehr geeignet. Bitte beachten Sie, dass das Objekt in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** ist, was jedoch eine hervorragende Gelegenheit bietet, es nach den eigenen individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten.

### Eigenschaften des Objekts:

- Nutzfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>
- Geeignet für verschiedene gewerbliche Nutzungen (Büro, Gastgewerbe, Atelier, etc.)
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Hervorragende Lage in der Nähe des Pratersterns
- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto
- Es besteht die Möglichkeit, die Geschäftsräumlichkeit auf 2 Geschäfte zu je rund 73 m<sup>2</sup> aufzuteilen

### Lage:

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einer belebten Gegend in der Nähe des Pratersterns, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Wien.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

Das Gewerbeobjekt ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist der Praterstern U1, von dem aus verschiedene



U-Bahn-Linien sowie Straßenbahn- und Buslinien verkehren. Diese bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtgebiet von Wien und darüber hinaus.

Mit dem Auto:

Die Lage in der Nähe des Pratersterns ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto. In der Umgebung gibt es Parkmöglichkeiten, sowohl in Parkhäusern als auch auf öffentlichen Parkplätzen, die eine bequeme Anreise für Kunden und Besucher gewährleisten.

**Kaufpreis: € 399.000,--**

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

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap