

**Top Lage und großes Potenzial: Sanierungsbedürftige  
Gewerbeimmobilie / Magazin Nähe Westbahnhof!**



**Objektnummer: 6027**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	52,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,28 €
<b>USt.:</b>	26,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

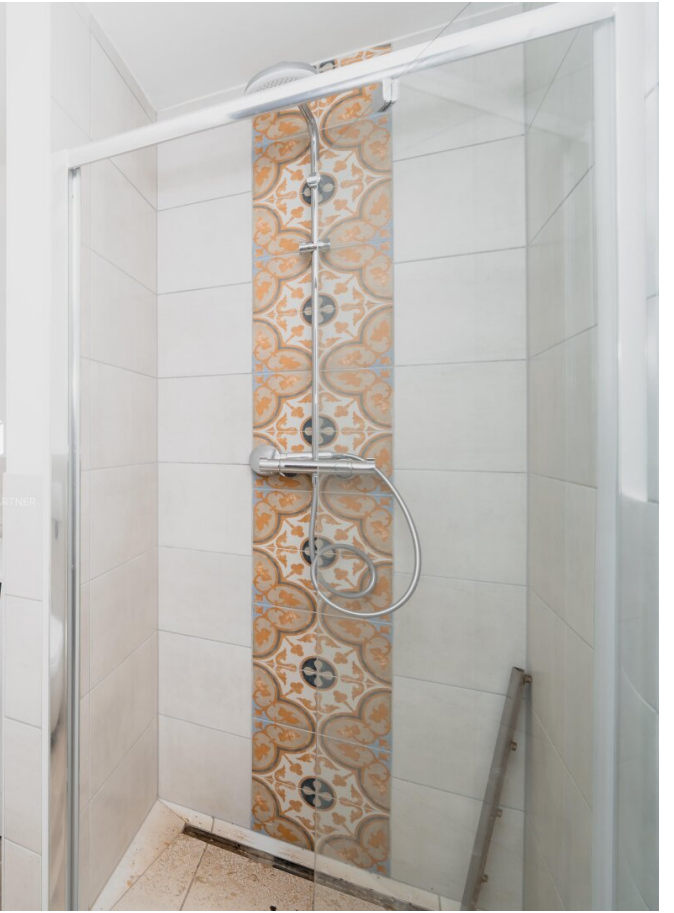
## Ihr Ansprechpartner



**Tom Uzel**

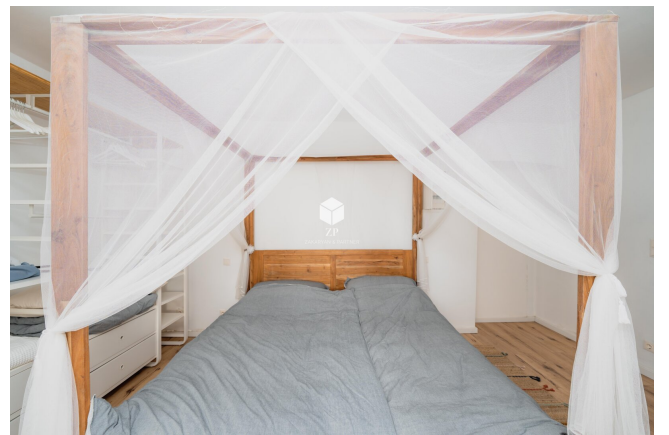
ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

T +431441009930  
H +43 676 9110153

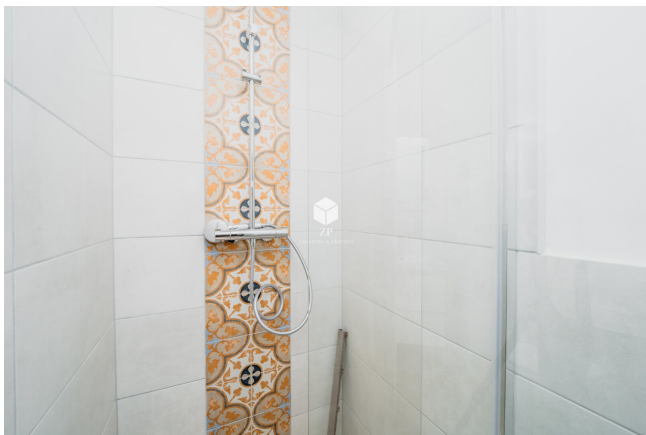




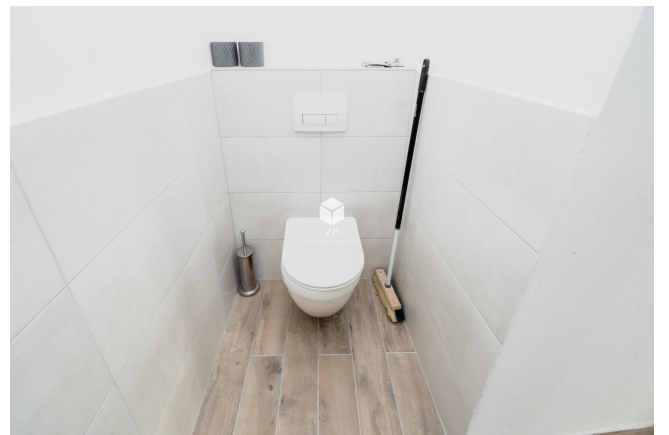
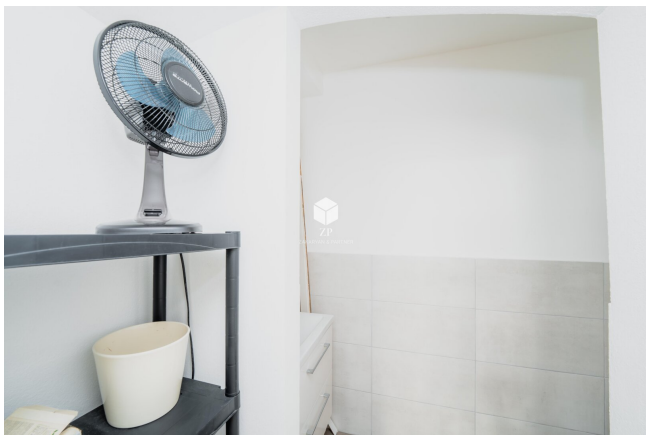


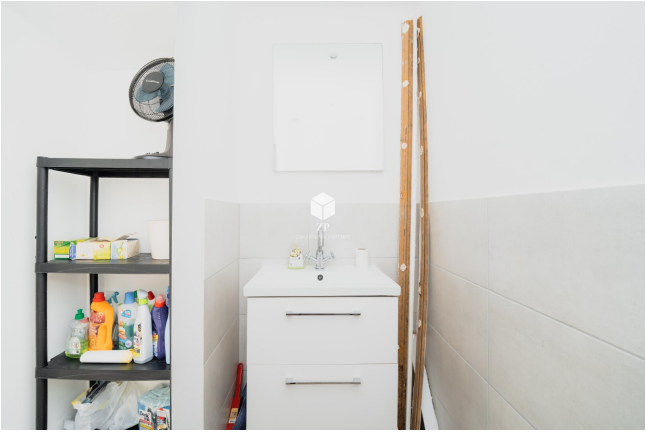










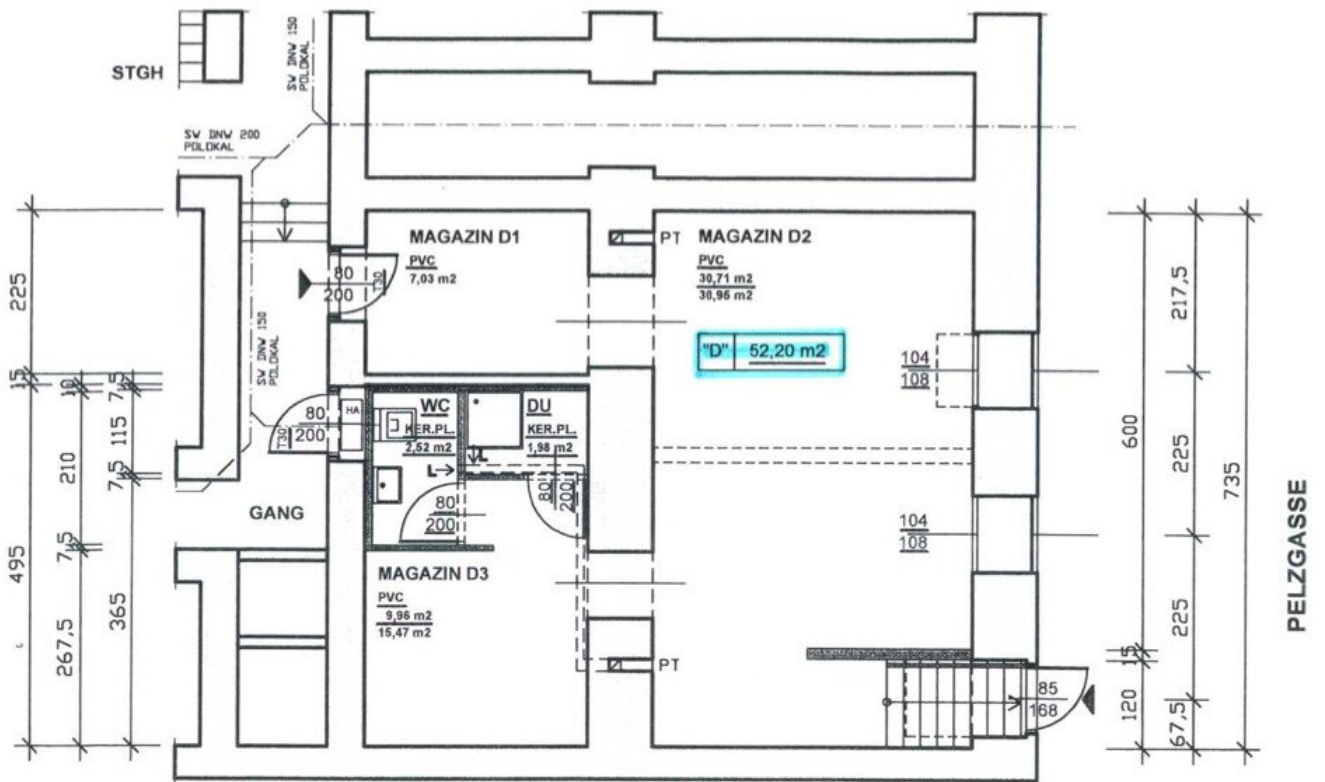






# GRUNDRISS SOUTERRAIN

M 1 : 100



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geeigneten Gewerbeimmobilie (Magazin) in Wien, die Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie: Eine Industrie-/ Gewerbeimmobilie in einer der beliebtesten Bezirke Wiens - in 1150 Wien.

Auf einer Fläche von insgesamt 52,46m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein großes Potential für Ihre unternehmerischen Pläne. Der Kaufpreis von 120.000,00 € macht diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Sie haben hier die Chance, Ihre Geschäftsidee in einem aufstrebenden und wirtschaftlich starken Bezirk zu verwirklichen.

Die Immobilie befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch dank der hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett sowie der modernen Ausstattung wie Elektroinstallationen und Einbauküche ein solides Fundament für Ihre individuellen Renovierungsmaßnahmen. Hier können Sie Ihren kreativen Ideen freien Lauf lassen und die Immobilie ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Zu den Highlights:

- Widmung: Magazin (gewerbliche Widmung & KEINE WOHNZONE).

Die Baupolizei ist nur gegen Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen bei Wohnungen. Hier handelt es sich um ein Gewerbeobjekt.

- Möbliert: Küche, Bad, WZ, SZ
- Westbahnhof 7 min entfernt zu Fuß
- Separater Eingang von der Straße aus, somit kein Lärm für Nachbarn
- Heizungsart: Heizpaneele
- Wurde auf Airbnb vermietet
- Putz wurde bereits an der Wand im Wohnzimmer entfernt; muss neu verputzt werden & Wandheizung müsste installiert werden

Die Lage der Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Dank der zentralen Lage sind Sie hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter.

Auch die Infrastruktur rund um die Immobilie lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für Ihren beruflichen Alltag benötigen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Ob als Büro, Praxis, Atelier oder Lager - hier finden Sie die perfekte Basis für Ihren unternehmerischen Erfolg. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Fr. Melina Laussner von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter Tel: +436769191191 oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap