

**Geschäftslokal in bester Lage von Wien - Erstbezug mit  
426 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 5662**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

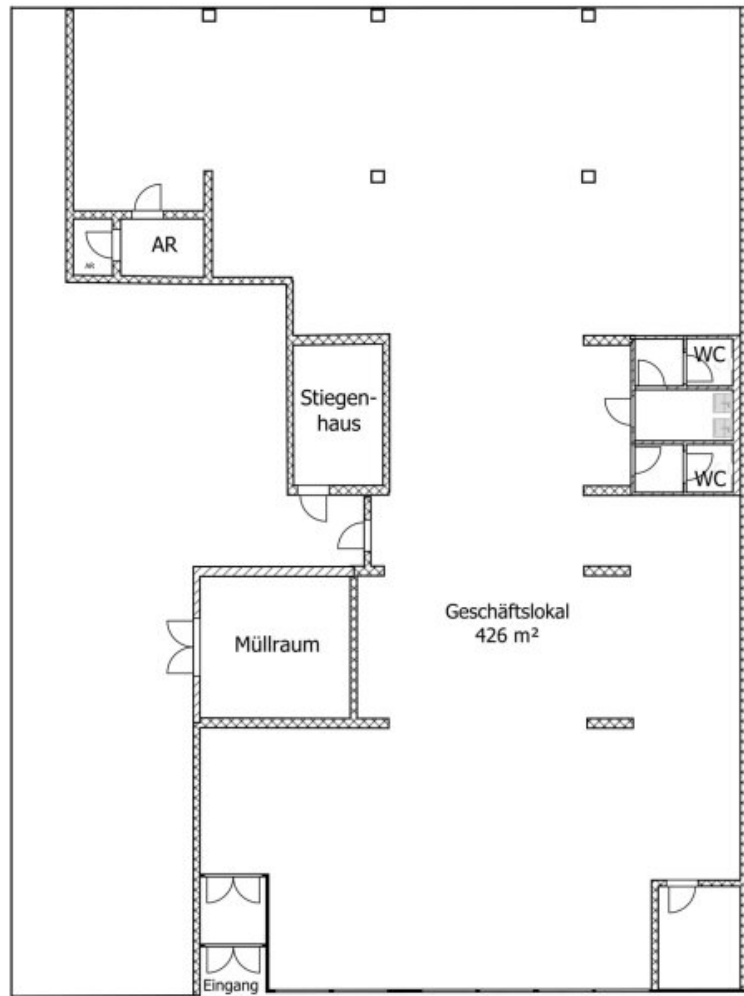


**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 (1) 3614014  
H +43 680 111 76 60





Gehweg

Planskizze. Angaben ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses.

Mit einer großzügigen Fläche von insgesamt 426 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz zur Realisierung Ihrer Geschäftstätigkeit. Ob Verkaufsfläche, Büro, Praxis, Kanzlei oder Ihre spezielle Anforderung, sehr vieles lässt sich umsetzen. Eine lohnenswerte Investition in Ihre Zukunft!

Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im gesamten Geschäftslokal. Die Raumaufteilung unterliegt Ihren Wünschen und Vorstellungen. Die Immobilie wird belagsfertig übergeben.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und Ihre Kunden können Sie problemlos erreichen. Auch für Mitarbeiter und Lieferanten ist die Anfahrt unkompliziert und schnell möglich.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten begeistern. Starten Sie jetzt Ihre erfolgreiche Geschäftsidee in diesem hochwertigen Geschäftslokal und profitieren Sie von der erstklassigen Lage und der optimalen Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese einmalige Chance! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap