

**Geschäftslokal | bald leerstehend | direkt bei der  
U-Bahn-Station Thaliastraße**



**Objektnummer: 338**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Lerchenfelder Gürtel 39           |
| Art:                          | Einzelhandel                      |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring              |
| Baujahr:                      | 1890                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 89,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | E 156,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,57                            |
| Kaufpreis:                    | 170.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 335,39 €                          |
| USt.:                         | 67,08 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

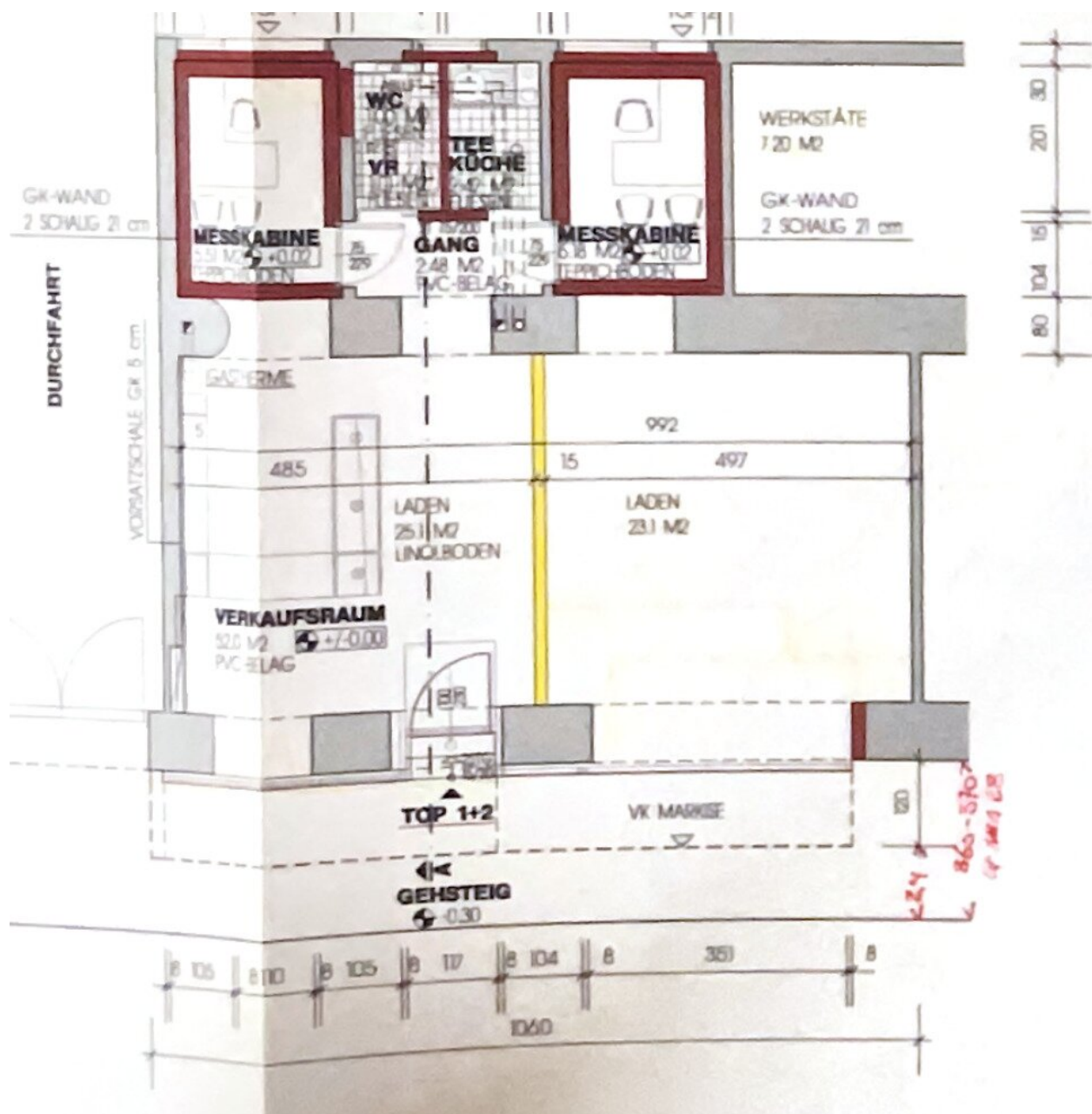
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 650 8566764



## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien** bietet nachfolgendes **Geschäftslokal** ab sofort zum **KAUF** an:

**Straßenseitiges Geschäftslokal** direkt bei der **U-Bahn-Station Thaliastraße**

### ÜBER DAS GESCHÄFTSLOKAL

#### FACTBOX

- befindet sich in Rückstellung
- Nettohauptmietzins rd. EUR 530,-- (wertgesichert)
- Raumhöhe rd. 3,8 m

Zum Verkauf gelangt ein **aktuell noch vermietetes Geschäftslokal** mit ca. 89 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Durch die straßenseitige Ausrichtung und die starke Frequenz, handelt es sich hierbei um ein gutes, nachhaltiges Investment.

**-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!**

### ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das **Haus** liegt zentral direkt am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Die **U6 Station Thaliastraße** liegt nur 1 Gehminute entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 5 und 46 halten in unmittelbarer Umgebung.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung**: Im Umkreis und auf der direkt ums Eck liegenden Thaliastraße gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 180 m entfernt, befindet sich der riesige, schöne **Josef-Strauß-Park** mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

### **KLINGT INTERESSANT?**

#### **DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <425m

Krankenhaus <925m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <325m

Universität <900m

Höhere Schule <600m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <650m

##### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <225m  
Post <375m  
Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap