

**Geschäftslokal in bester Lage von Wien - Erstbezug mit
426 m²**



Objektnummer: 5521

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



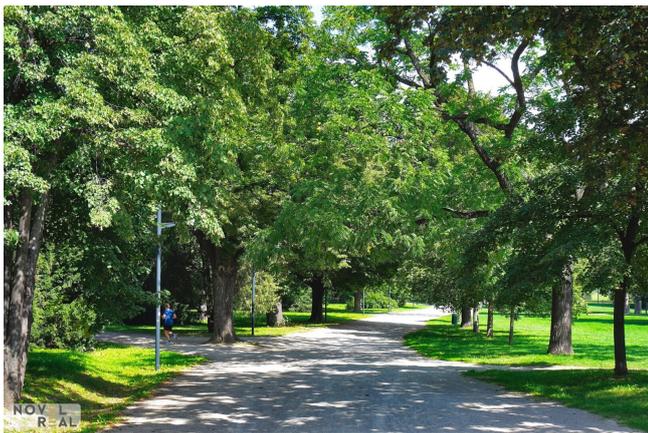
Mag. Michael Hofer

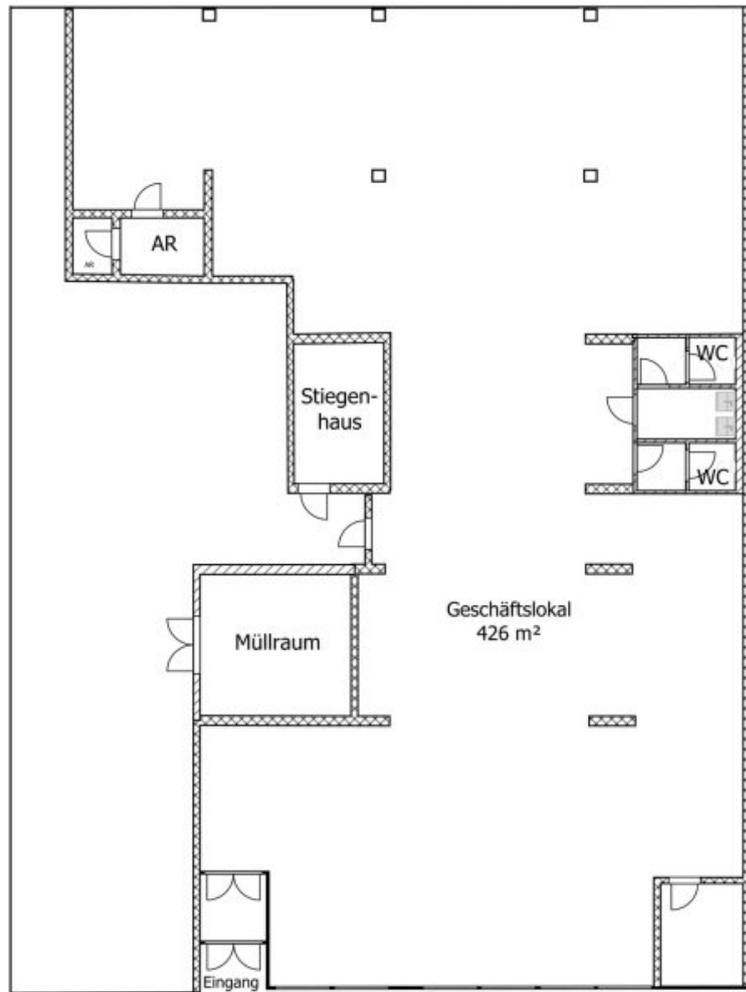
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 (1) 3614014
H +43 680 111 76 60
F +43 (1) 3614014-15





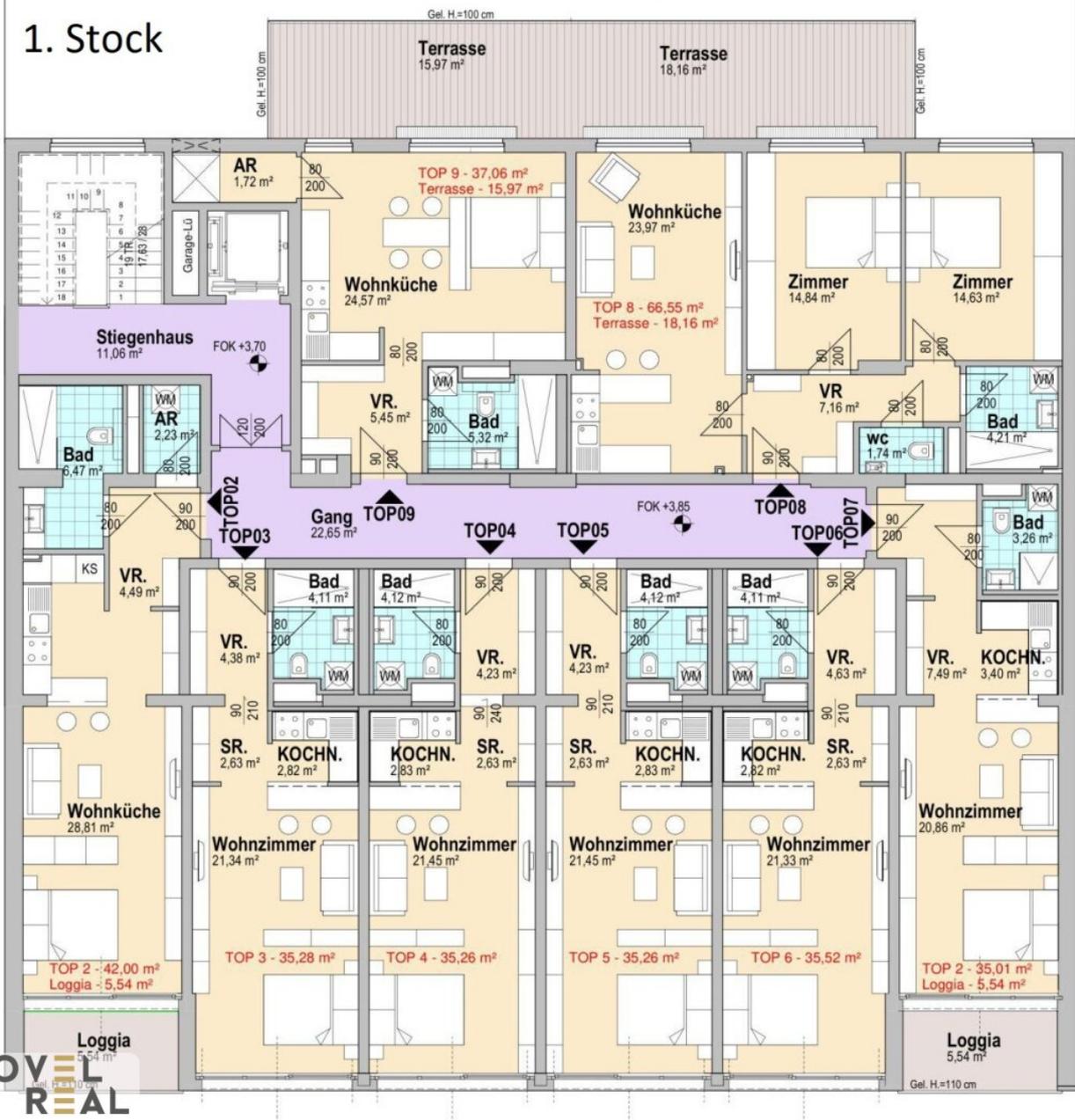




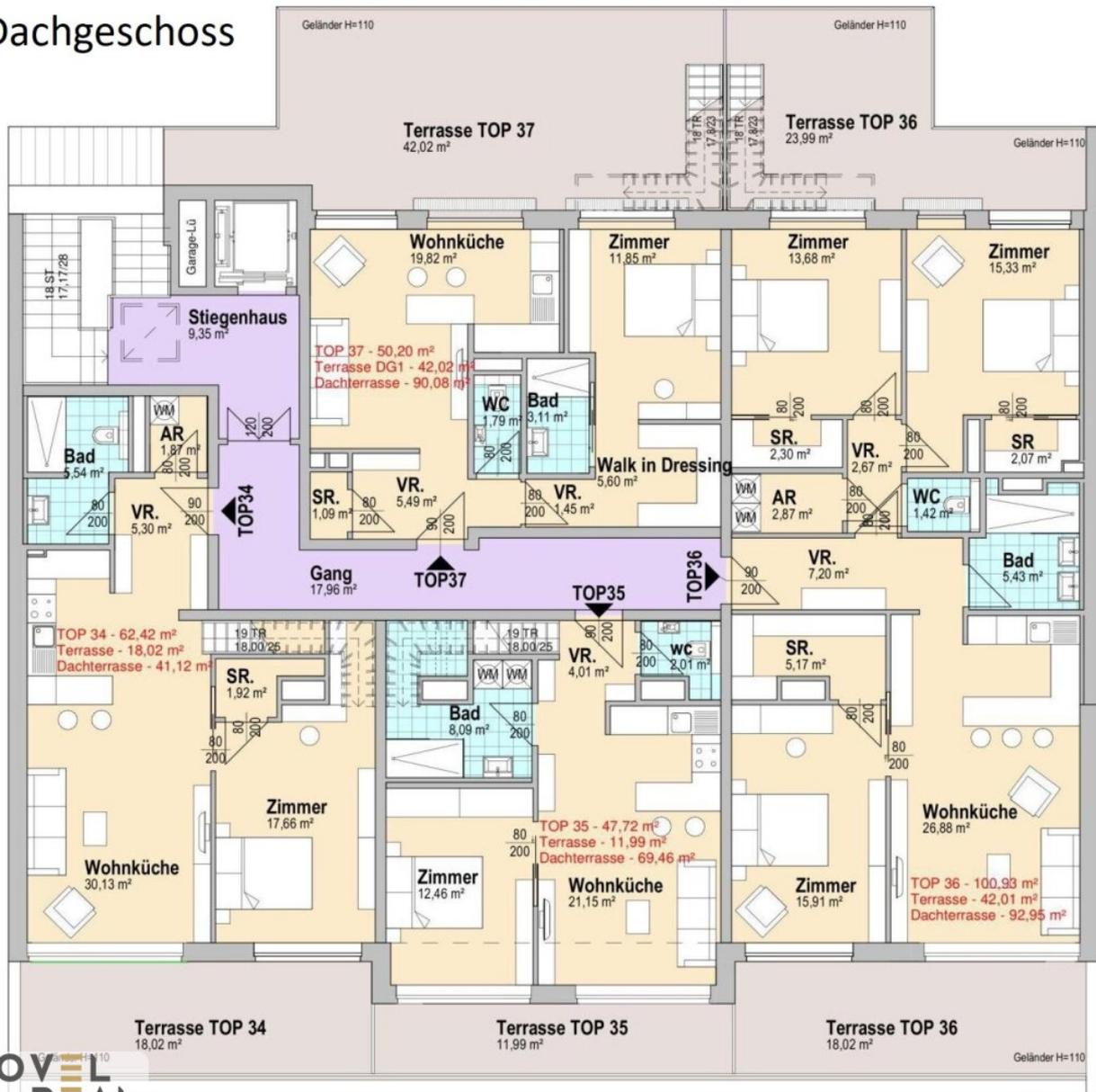
Gehweg

Planskizze. Angaben ohne Gewähr.

1. Stock



Dachgeschoss



Wohnbauprojekt "CITY WEST"
- Verfügbare Wohneinheiten -

Etage	Top	Zimmer	Wohnfläche m ²	Balkon/ Terrasse/ Loggia m ²	Dachterrasse m ²	Kaufpreis	
						Anleger (exkl. Ust)	Eigennutzer
1. OG	TOP 2	1	40,6	5,8		€ 277 000	€ 304 000
1. OG	TOP 3	1	34,6			€ 206 500	€ 227 150
1. OG	TOP 4	1	34,6			€ 206 500	€ 227 150
1. OG	TOP 5	1	34,6			€ 206 500	€ 227 150
1. OG	TOP 6	1	34,7			€ 207 000	€ 227 700
1. OG	TOP 7	1	34,1	5,8		€ 241 900	€ 266 100
1. OG	TOP 8	3	65,2	18,0		€ 436 600	€ 480 260
1. OG	TOP 9	1	31,0	16,1		€ 230 100	€ 253 100
2. OG	TOP 10	1	40,3	5,8		€ 280 600	€ 308 700
2. OG	TOP 11	1	35,0			€ 218 000	€ 239 800
2. OG	TOP 12	1	34,8			€ 213 500	€ 234 900
2. OG	TOP 13	1	34,9			€ 213 500	€ 234 900
2. OG	TOP 14	1	35,2			€ 215 900	€ 237 500
2. OG	TOP 15	1	33,8	5,8		€ 244 000	€ 268 400
2. OG	TOP 16	3	76,0	6,1		€ 481 900	€ 530 100
2. OG	TOP 17	1	42,6	5,5		€ 274 500	€ 302 000
3. OG	TOP 18	1	40,3	5,8		€ 289 800	€ 318 800
3. OG	TOP 19	1	34,9			€ 220 000	€ 242 000
3. OG	TOP 20	1	34,8			€ 219 000	€ 240 900
3. OG	TOP 21	1	34,9			€ 219 500	€ 241 500
3. OG	TOP 22	1	35,2			€ 219 800	€ 241 800
3. OG	TOP 23	1	33,8	5,8		€ 247 000	€ 271 700
3. OG	TOP 24	3	76,0	6,1		€ 481 900	€ 530 000
3. OG	TOP 25	1	42,6	5,5		€ 274 500	€ 302 000
4. OG	TOP 26	1	39,7	5,3		€ 286 000	€ 314 600
4. OG	TOP 27	1	34,9			€ 223 500	€ 245 900
4. OG	TOP 28	1	34,8			€ 222 500	€ 244 800
4. OG	TOP 29	1	34,9			€ 223 000	€ 245 300
4. OG	TOP 30	1	35,2			€ 225 500	€ 248 100
4. OG	TOP 31	1	33,8	5,8		€ 249 500	€ 274 500
4. OG	TOP 32	3	76,0	6,1		€ 481 900	€ 530 100
4. OG	TOP 33	1	42,6	5,5		€ 274 500	€ 302 000
1. DG	TOP 34	2	68,4		51,7	€ 567 000	€ 623 700
1. DG	TOP 35	2	47,9		89,0	€ 490 000	€ 539 000
1. DG	TOP 36	4	100,3		95,0	€ 868 000	€ 954 800
1. DG	TOP 37	2	46,9		94,7	€ 497 000	€ 546 700
EG	Lokal		426,4			€ 1 850 000	

Stellplatz in der Tiefgarage (Eigennutzerpreis) PKW: € 30.000,- Motorrad: € 15.000,-

Objektbeschreibung

WOHNEN MIT WEITBLICK

Inmitten der **aufstrebenden, urbanen und zentralen Lage in der Nähe des Westbahnhofes** wurde soeben ein modernes Neubauprojekt fertiggestellt. **Die Lage dieses exklusiven Stadthauses "CITY WEST" lässt keine Wünsche offen.**

Sie bietet beste Verkehrsanbindungen (U3, U4, U6, Buslinie 12A, Straßenbahnlinien 5,9,18,52,60 etc.), eine hervorragende Infrastruktur und durch die naheliegenden Parks ist sie auch ein Paradies für Erholungssuchende, Freizeitsportler, Familien und Hundebesitzer.

Zum Verkauf stehen 1 Geschäftslokal und 36 schlüsselfertige Wohnungen zwischen 35 und 100m², die überwiegend mit Freiflächen (Terrassen/Loggien) ausgestattet sind und teilweise über einen traumhaften Fernblick verfügen. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 12 Pkws und 3 Motorräder.

Die Wohnungen sind **auch perfekt für Anleger, Büro/Praxis oder gewerbliche Kurzzeitvermietung** geeignet und durch die **Neugestaltung der äußeren Mariahilfer Straße** entsteht hier eine durchgehende Achse einer attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße mit Radweg von der Innenstadt bis zum Schloss Schönbrunn.

Energieeffiziente Neubauten, aufstrebende urbane Toplagen in der Nähe von Grünflächen und eine vielfältige Nutzbarkeit sind immer **die besten Voraussetzungen für eine gute Wertentwicklung.**

MODERN - ENERGIEEFFIZIENT - EXKLUSIV

- Neubau in massiver Bauweise auf Eigengrund
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster straßenseitig

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen und
- großflächige, hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- exklusive Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Einlagerungsraum im Keller für jede Wohnung
- 12 Pkw- und 3 Motorrad-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug zu jeder Etage des Hauses
- Kleinkinderspielplatz
- Allgemeine Gartenfläche

Die Aufstellung der verfügbaren Wohneinheiten samt Kaufpreisen finden Sie auch in entsprechenden pdf-Datei.

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

Mit einer großzügigen Fläche von insgesamt 426 m² bietet dieses Geschäftslokal 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 verfügt über 2 separate WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Kunden erhöhen.

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.

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