

**Lokal/Geschäft bzw. Büro in ausgezeichneter Lage im 11.  
Bezirk / Sedlitzkygasse**



**Objektnummer: 5387/6353**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,61 €
<b>USt.:</b>	66,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

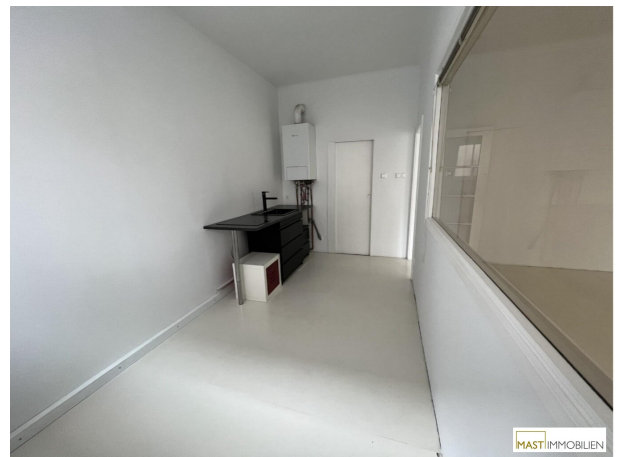
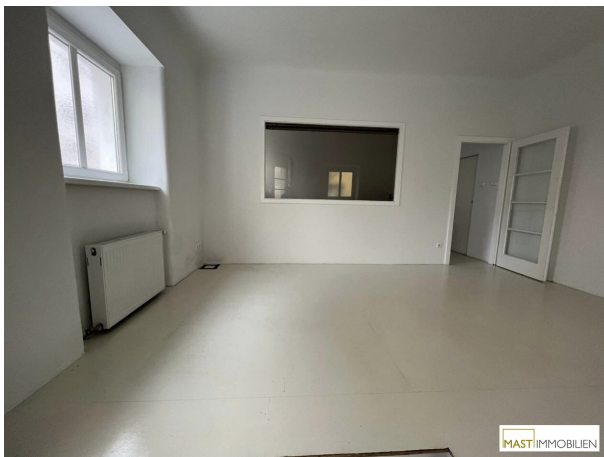
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn









# Objektbeschreibung

## Sie sind auf der Suche nach einem optimal gelegenen Geschäftslokal?

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

Das ca. 88 m<sup>2</sup> große Lokal befindet sich Sedlitzkygasse und wurde seitens der Eigentümerseite zur Gänze saniert\*. In den letzten Jahren gab es vielfältige Varianten der Anmietung, sei es als Studenten WHG, Büro, Geschäftslokal oder auch StartUp Home Office Büros. Durch die aufstrebende Umgebung und zahlreich weitere entstehende Lokale ist dieses Fleckchen Wien´s und von Simmerin, sehr beliebt. Sollten Sie einen Stellplatz benötigen, befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Garage. Es besteht auch Potenzial und die Möglichkeit, das Objekt auf eine Wohnung mit 2 Parteien umzuwidmen.

Aktueller Vermietungszustand gerne bei einem Termin oder auch telefonisch, derzeit gibt es ein befristetes Mietverhältnis des Lokals als Nagelstudio. Des Weiteren sind 4 kleine Zimmer die ebenfalls vermietet werden können.

### Highlights:

- *optimal gelegen*
- *perfekte Verkehrsanbindung*
- *Aktuell befristet vermietet*
- *Generalsaniert\**
- *eingemauerter Safe*

### Sanierungsaufwand:

- Großzügige Bodendämmung
- Neue KS Fenster
- Hochwertiger Parkett

- Heizung erneuert

**Infrastruktur:**

- U3 Station "Enkplatz" (ca. 5 Gehminuten)
- Autobusstation 76A/76B/N71 "Kopalgasse" (ca. 5 Gehminuten)
- Bahnhof "Geiselbergstraße" (ca. 5 - 7 Gehminuten)

**Nahversorger:**

- LIDL "Leberstraße 58"
- BILLA Plus "Simmeringer Hauptstraße 101"
- HOFER "Grillgasse 13"

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

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 <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap