

**++NEU++ Geschäftslokal, sehr gute Aufteilung! tolle Lage!**



**Objektnummer: 58423**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	145,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,83
<b>Kaufpreis:</b>	297.470,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

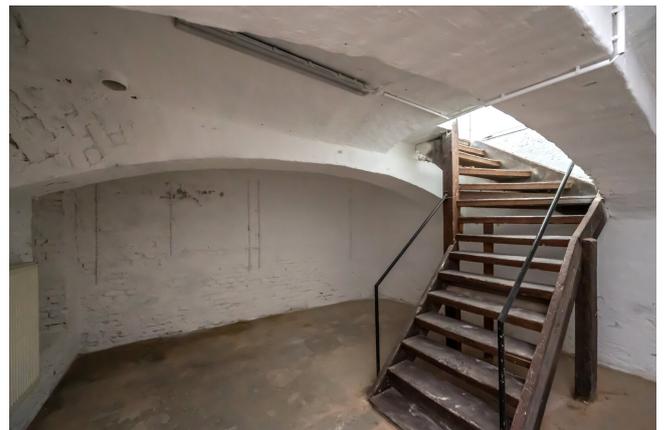
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **ca. 145 m<sup>2</sup>** Geschäftslokal in guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

**Raumaufteilung: Top 4**

**sehr guter Grundriss!**

- Vorraum
- Lager
- getrenntes WC
- kleine Teeküche
- Zimmer
- Zimmer
- Verkaufsraum

(siehe Grundriss und Fotos)

**Zustand:**

Das Objekt befindet sich in einem gebrauchten Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft!

**Haus:**

Das Objekt befindetet **im EG** eines **schönen Altbaus**. Das Haus verfügt bereits über einen Personenaufzug und ein bereits ausgebautes Dachgeschoss.

#### **Lage:**

Das Haus ist in der Hernalser Hauptstraße gelegen. Die unmittelbare Lage kann **als sehr gut bezeichnet werden!** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**. Es liegt eine **detaillierte Lagebewertung** vor die wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen!

#### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinien 9 und 43 **sehr gut öffentlich angebunden**. Rasch ist man bei der **U-6 Station "Alser Straße"** und auch von der **U-Bahnverlängerung U-5** wird der Standort profitieren.

#### **Preis:**

Der **Preis** für dieses Geschäftslokal beträgt **EURO 297.475**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap