

Geschäftslokal in 1140 Wien – Perfekte Gewerbefläche mit Potenzial



Objektnummer: 8422/1589

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	380,00 m ²
Lagerfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	780.000,00 €
Betriebskosten:	715,83 €
USt.:	71,58 €
Provisionsangabe:	

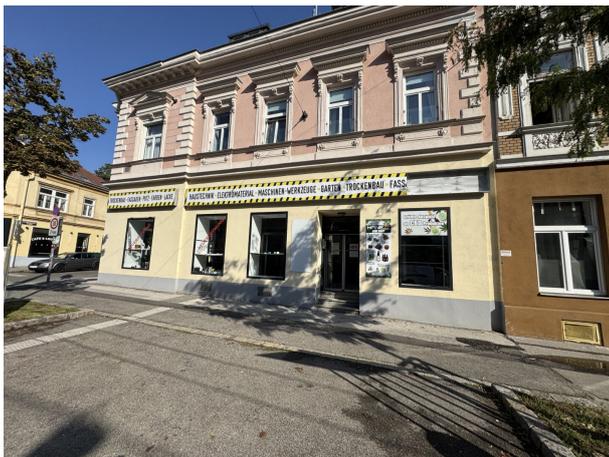
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

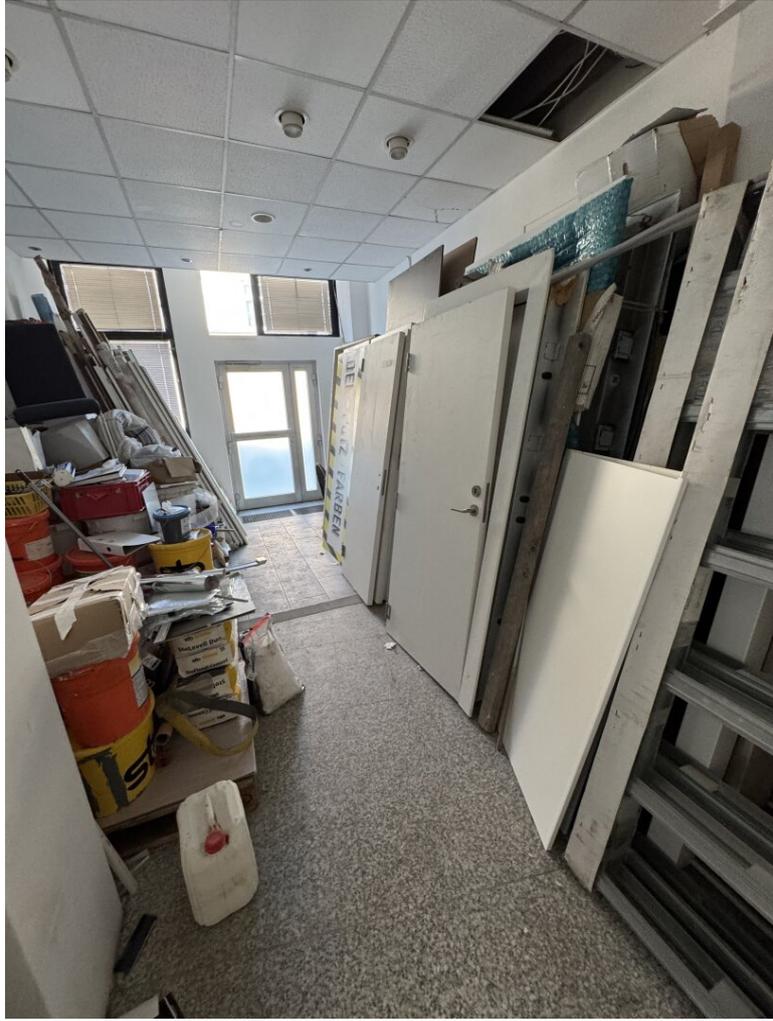


David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien













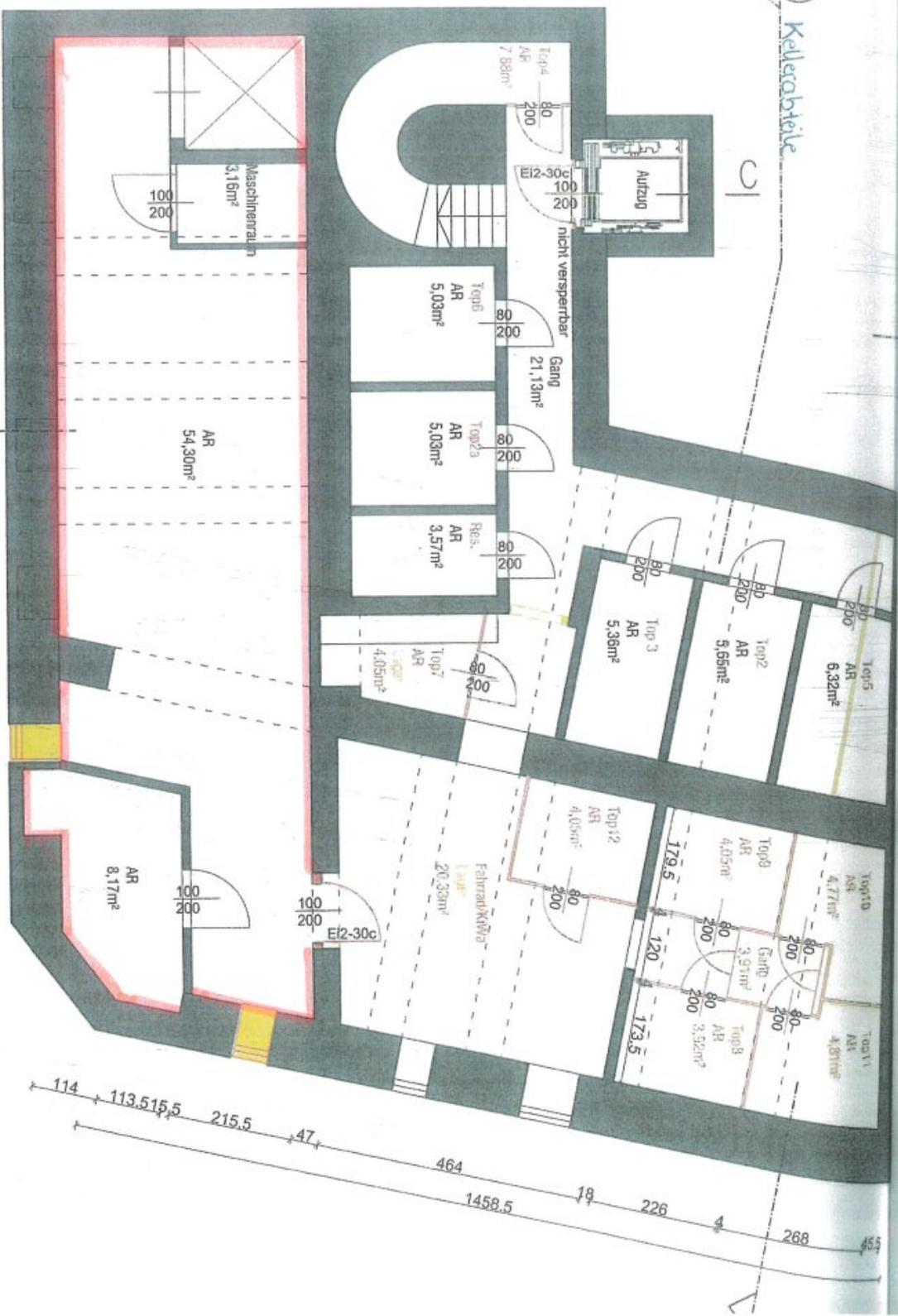


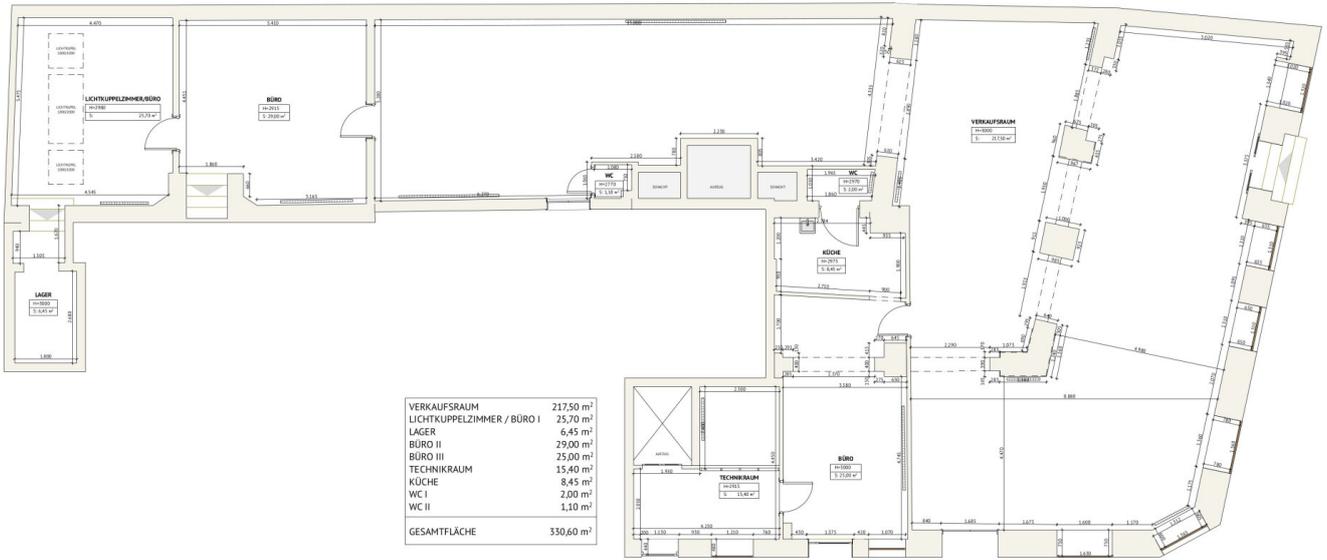






D Kellerabteile





VERKAUFSRAUM	217,50 m ²
LICHTKUPPELZIMMER / BÜRO I	25,70 m ²
LAGER	6,45 m ²
BÜRO II	29,00 m ²
BÜRO III	25,00 m ²
TECHNIKRUM	15,40 m ²
KÜCHE	8,45 m ²
WC I	2,00 m ²
WC II	1,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	330,60 m²

Objektbeschreibung

Geschäftslokal in 1140 Wien – Perfekte Gewerbefläche mit Potenzial

Beschreibung:

Dieses großzügige Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss einer repräsentativen Altbauliegenschaft an der Ecke Missindorfstraße und Linzer Straße. Mit einer Nutzfläche von ca. 330,6 m² bietet es ausreichend Platz für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird das Objekt als Baumarkt genutzt, eignet sich jedoch auch hervorragend für Einzelhandel, Showroom oder Büroflächen.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Lokal in den eigenen Keller mit einer Fläche von ca. 56 m². Der Keller ist bequem über einen Lift erreichbar, was zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet und für eine ideale Logistik sorgt.

Hier haben Sie die Chance, ein „super Geschäft“ zu machen. Die ausgezeichnete Lage und die großzügigen Räumlichkeiten bieten perfekte Bedingungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Das Objekt wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Der Altbau aus dem Jahr 1900 verbindet historischen Charme mit modernen Standards.

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 330,6 m²
- **Nutzfläche:** ca. 380 m²
- **Lagerfläche:** ca. 56 m²
- **Zimmer:** 5
- **WCs:** 2
- **Etage:** Erdgeschoss

- **Nutzungsart:** Gewerbe/Anlage
- **Zustand:** Modernisiert
- **Baujahr:** 1900

Preisinformationen:

- **Kaufpreis:** € 850.000
- **Betriebskosten:** € 715,83/Monat (zzgl. 20% USt)
- **Reparaturrücklage:** € 143,16/Monat

Lage:

Die hervorragende Lage in 1140 Wien bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit Bushaltestellen und Straßenbahnen in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn sowie verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Schulen. Die Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile ist optimal.

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter, ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Tel: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

Web: www.adamant-immobilien.at

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 <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap