

**Imposantes Geschäftslokal | großes Potential | exzellente Lage**



**Objektnummer: 7398/1044051**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	38,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.083,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,68 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	37,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

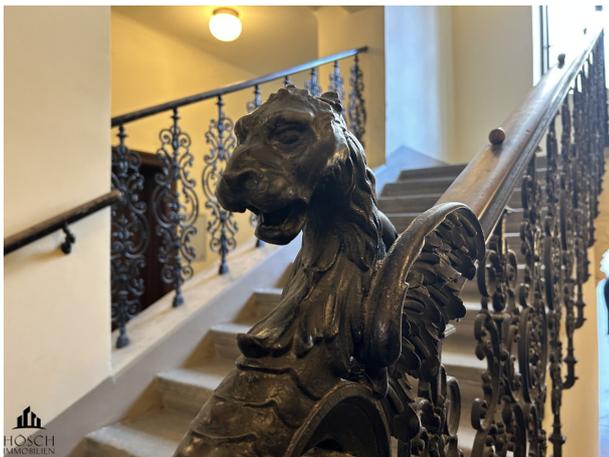


**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien













McGrundriss

## Objektbeschreibung

Wenn unter all den angebotenen Geschäftslokalen DAS PERFEKTE nicht dabei ist, **kreiert man es am besten einfach selbst!**

Dieses schön geschnittene Lokal bedarf ein paar Verschönerungsarbeiten und bietet somit die **hervorragende Gelegenheit**, seine **Visionen** umzusetzen.

Das Gebäude entspricht einem absoluten **Altbautraum!** Es ist in einem sehr gepflegten **Zustand**, makellos und übersät mit **opulentem Stuck**.

**Die Lage könnte kaum besser sein:**

Unweit der **Volksober**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Gürtel**.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

**Kaufpreis: € 195.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660/162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap