

**Geschäftslokal in bester Lage – Ideal für Ihre  
Geschäftsideen, Praxis oder Büro in der Wiener  
Innenstadt!**



**Objektnummer: 8422/1630**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,74 €
<b>USt.:</b>	12,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



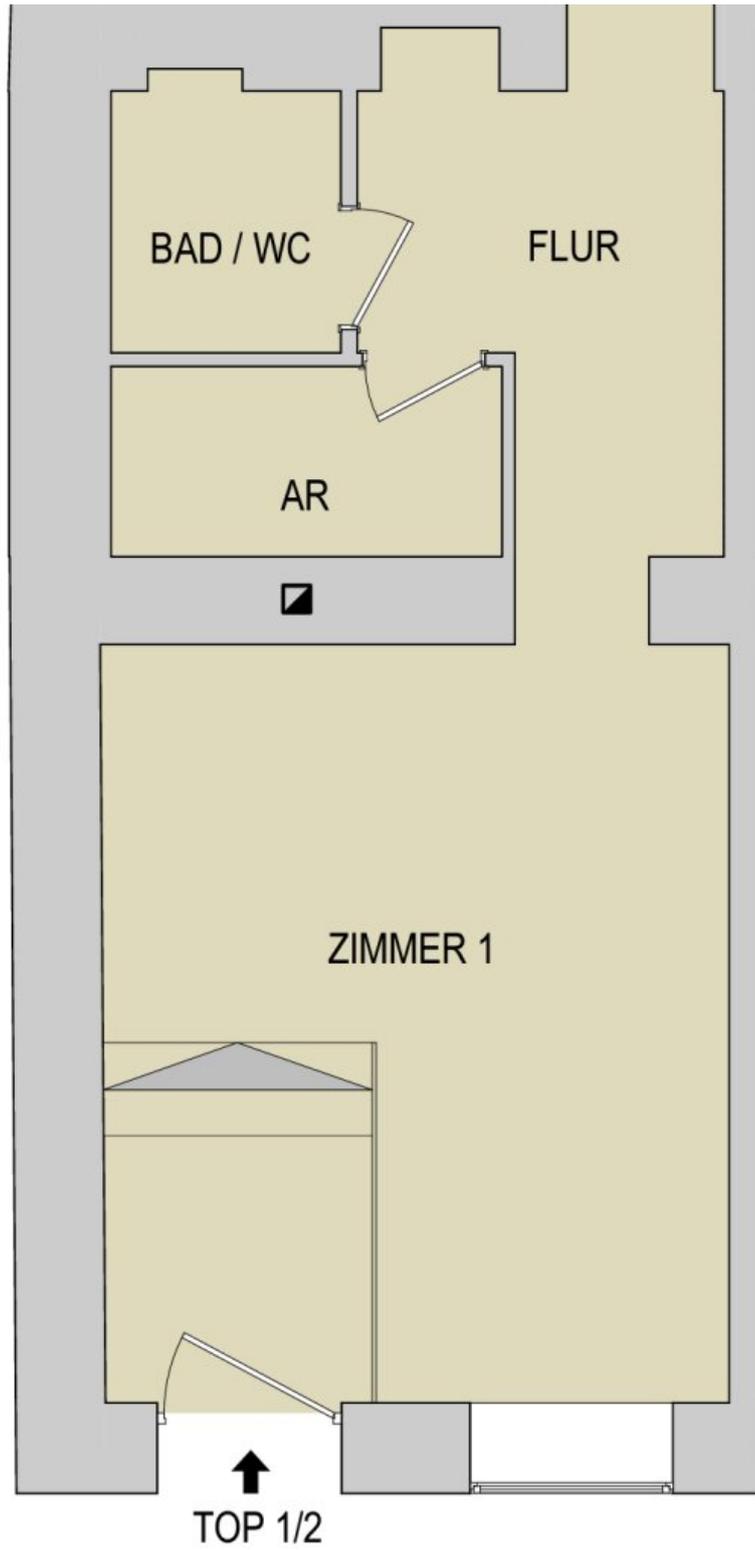
termin zur











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit einer Fläche von ca. 45,00 m<sup>2</sup> in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Dieses Objekt ist eine hervorragende Gelegenheit für Einzelhändler, Dienstleister oder Praxisbetreiber, die nach einem zentralen Standort suchen, der viel Potenzial bietet.

Das Geschäftslokal befindet sich in einem charmanten Altbau und bedarf einer Modernisierung, die Ihnen die Möglichkeit gibt, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Eine großzügige Schaufensterfront kann nach Genehmigung durch die Stadt Wien errichtet werden und bietet so zusätzliche Möglichkeiten zur Präsentation Ihres Unternehmens.

### Aufteilung der Räume:

- Geräumiger Verkaufsraum
- Praktischer Abstellraum
- Flur mit viel Stauraum
- Badezimmer mit WC

### Besonderheiten:

- Der Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand
- Wasseranschluss vorhanden

### Gebäude und Außenbereich:

Das Lokal ist in einem gepflegten Altbau untergebracht, dessen Fassaden aktuell renoviert werden. Ein Highlight des Gebäudes ist der großzügige Gemeinschaftsgarten, der Ihnen und Ihren Kunden eine kleine grüne Oase inmitten der Stadt bietet.

### Lage:

Die Lage ist unschlagbar – nur wenige Gehminuten vom ersten Bezirk entfernt und mit einer exzellenten Verkehrsanbindung ausgestattet. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar, und auch der Donaukanal sowie der Stadtpark liegen in der Nachbarschaft.

### **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahnlinien U3 und U4 (Wien-Mitte Landstraße)
- U-Bahnlinien U1 und U4 (Schwedenplatz)
- S-Bahnlinien und CAT (direkte Verbindung zum Flughafen)
- Straßenbahnlinien 1 und 2
- Diverse Buslinien

### **Kaufpreis:**

Das Objekt wird zu einem Preis von EUR 185.000,- angeboten.

Interessiert? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Geschäftslokals überzeugen!

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

### **Ihr Ansprechpartner:**

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter, ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

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

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Web: [www.adamant-immobilien.at](http://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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap