

Saniertes Geschäftslokal / Büro inkl. Lager | Ottakringer Straße



Geschäftslokal - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 2883

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	136,00 m ²
Lagerfläche:	45,00 m ²
Verkaufsfläche:	91,00 m ²
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 198,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.933,82 €
Betriebskosten:	616,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102







Objektbeschreibung

Saniertes **Geschäftslokal** in Toplage nahe Ottakringer Brauerei!

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Optimal als Geschäftslokal, **Büro** oder als **Schauraum** geeignet!

Das Geschäftslokal befindet sich im EG eines gepflegten Neubau-Hauses und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 136 m². Die gesamte Nutzfläche ist verteilt auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss mit ca. 90,53 m² und einer Lagerfläche von ca. 45,14 m². Die beiden Etagen sind lokalintern mit einer Treppe verbunden.

Die Außenfront hat eine gesamte Länge von ca. 10 Meter und bietet mit drei großen Schaufenstern einen großartigen Einblick ins Geschäftslokal.

Es sind Wasseranschlüsse für z.B. Haarwaschbecken am Boden vorhanden. Ideal für einen Friseursalon oder ein Nagelstudio!

An der Außenseite ist bereits ein gut sichtbarer Leuchtreklamekasten angebracht. Eine Bewilligung des zuständigen Magistrates liegt bereits vor.

GENERALSANIERT:

- 2019 wurde das Geschäftslokal generalsaniert. Dabei wurde der Boden, Strom, die Decke und Gasterme saniert / ausgetauscht.
- 2022 wurden weitere Sanierungen durchgeführt.

RAUMAUFTeilUNG:

+ Verkaufsraum / Eingangsbereich: ca. 82,59 m²

+ Vorraum / Küche: ca. 3,8 m²

+ Bad mit WC: ca. 4,14 m²

+ Lager- / Büro-Fläche: ca. 45,14 m²

+ Kellerabteil: ca. 4 m²

ÖFFENTLICHER VERKEHR / VERKEHRSANBINDUNG:

+ Straßenbahn Linie 44 (ca. 50 Meter entfernt)

+ U-Bahn U6 (ca. 1300 Meter entfernt)

+ Ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

BESONDERHEITEN AUSSTATTUNG:

+ Helles, freundliches Lokal aufgrund der großen Auslagenfenster

+ Klimatisiert

+ Rollstuhlgerechter Kundenbereich

Kaufpreis: € 399.000,-

BK: € 616,90

Provision: 3% + USt.

Diese Immobilie ist derzeit vermietet. Die Brutto-Rendite beträgt ca. **6,6 %**. Die Netto-Rendite beträgt ca. **4,74 %**.

Der Jahreserlöse beträgt derzeit € 26.328,-.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap