

**Top-Lage, gepflegtes Geschäftslokal mit 70m<sup>2</sup> in 1020  
Wien für nur 250.000 €!**



**Objektnummer: 8422/1765**

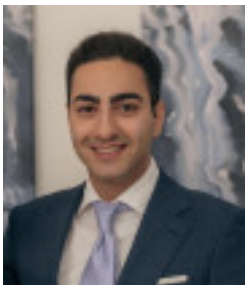
**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 37,00                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 133,19 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 26,64 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

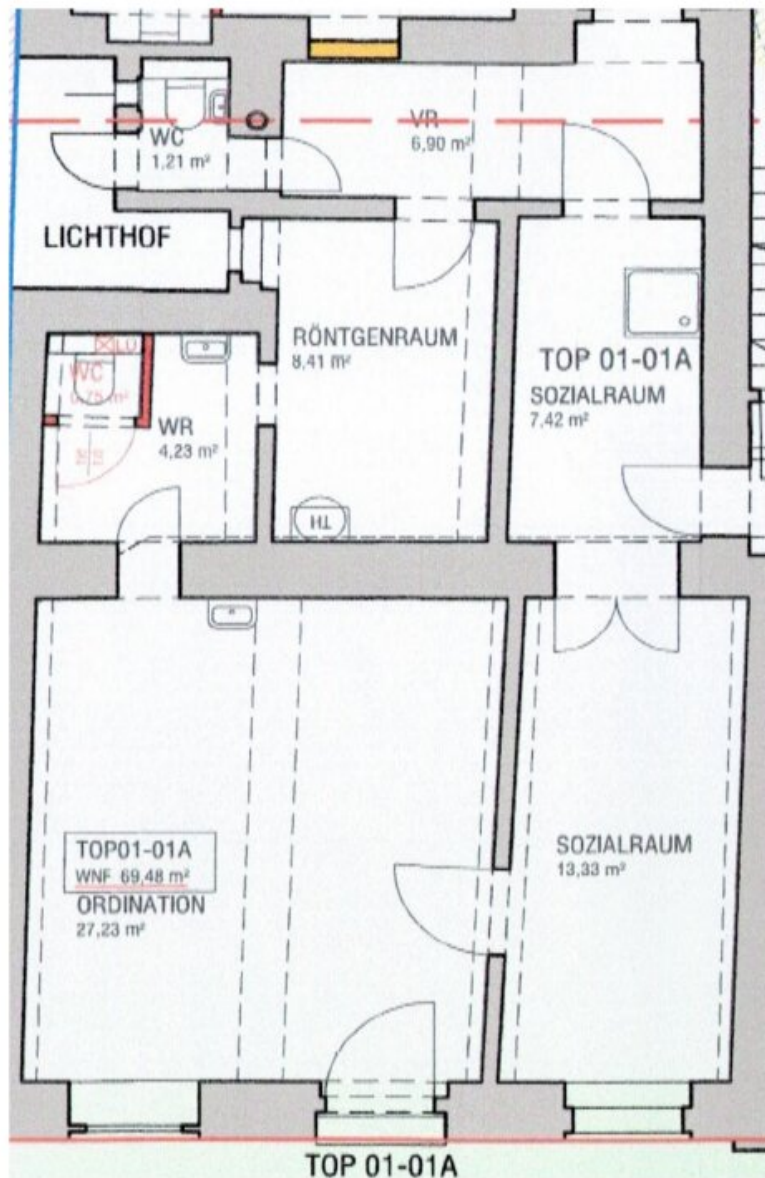
T +43 664 466 4776

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



1020 Wien, Czerninplatz 5/1+1A

## Bestandsplan



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Geschäftslokal liegt im Herzen des 2. Bezirks von Wien. Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bietet es ideale Bedingungen für verschiedenste Geschäftsmodelle. Derzeit ist die Immobilie unbefristet an eine Tierarztpraxis vermietet, was eine stabile und sichere Einkommensquelle garantiert.

Die Raumaufteilung des Lokals ist optimal gestaltet, um den Anforderungen einer modernen Tierarztpraxis gerecht zu werden. Die stilvolle Einrichtung und die funktionale Aufteilung der Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Mitarbeiter. Die großen Schaufenster sorgen für viel natürliches Licht und erhöhen die Sichtbarkeit des Geschäfts.

### Lage:

Das Geschäftslokal befindet sich in einer erstklassigen Lage im 2. Bezirk von Wien. Diese Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus.

### Ausstattung:

Die Innenausstattung des Lokals ist modern und ansprechend gestaltet, speziell auf die Anforderungen einer Tierarztpraxis zugeschnitten. Die Raumaufteilung umfasst funktionale Behandlungsräume sowie einen einladenden Empfangsbereich.

### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 250.000 €
- Unbefristeter Mietvertrag
- Die monatliche HMZ beträgt **€ 415,35**

### Infrastruktur:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

Dieses Geschäftslokal stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 199.000 € bietet es langfristige Sicherheit durch den unbefristeten Mietvertrag mit einer Tierarztpraxis. Die hervorragende Lage und die gute

Infrastruktur machen dieses Objekt besonders attraktiv.

**Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr David PLISHTIEV unter der Mobilnummer [+43 664 46 64 776](tel:+436644664776) und per E-Mail unter [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at) persönlich 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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap