

## **Gewerbeobjekt in zentraler Lage – 1020 Wien!**



**Objektnummer: 8422/1724**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 140,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	341,00 €
<b>USt.:</b>	34,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

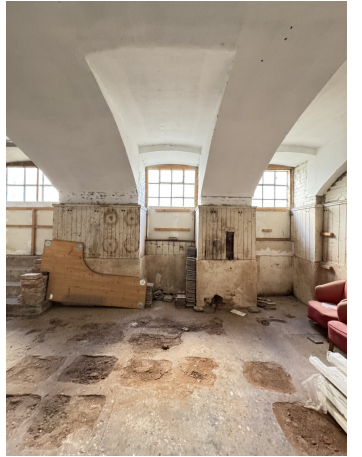


**David Plishtiev**

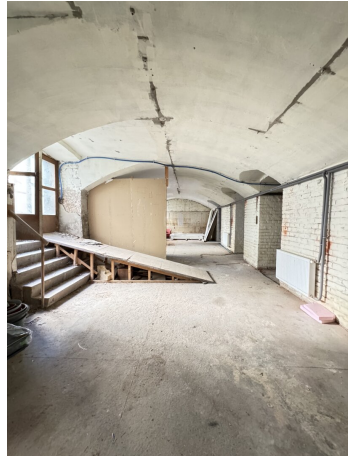
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

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













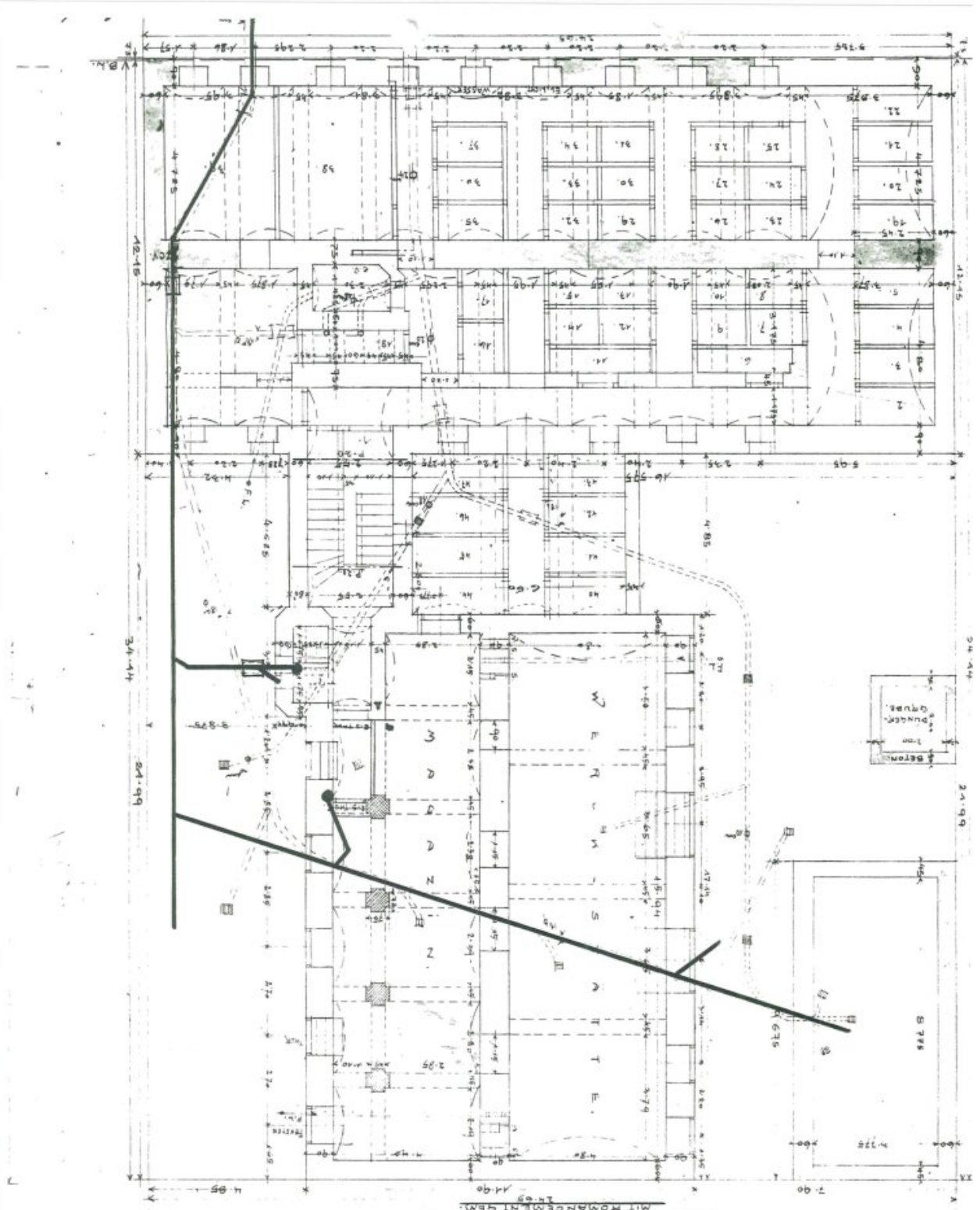
EIGENTH: FR. AUGUSTA SCHMIDT IN WIE

ZUR ERBAUUNG EINES WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Imp. Hubner-Ing.

SOUTERRAIN KELLER:

MIT ROMANZEMENT GEM.



# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Dieses Gewerbeobjekt befindet sich in einer attraktiven Lage im 2. Bezirk von Wien, nahe dem Prater und der Donauinsel. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien sowie Schulen und Kindergärten, was dieses Objekt ideal für diverse geschäftliche Nutzungsmöglichkeiten macht. Mit einer Nutzfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und der Lage im Erdgeschoss eignet es sich hervorragend für gewerbliche Zwecke oder als Anlageobjekt.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (U1/U2 Messe Prater-Vorgartenstraße, Bus) und das Stadtzentrum großes Potenzial. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Innenstadt Wiens.

## Nutzungsideen:

Das Objekt bietet verschiedene Möglichkeiten der Nutzung, darunter:

1. Kreativstudio oder Fotostudio: Der großzügige Raum bietet ausreichend Platz für kreative Berufe wie Fotografie, Grafikdesign oder Kunst.
2. Yogastudio oder Fitnessraum: Ideal für sportliche Aktivitäten wie Yoga, Pilates oder kleinere Fitnesskurse. Die Lage nahe Wohngebieten und die gute Erreichbarkeit sprechen für ein solches Konzept.
3. Büro oder Co-Working-Space: Perfekt für Start-ups, Freiberufler oder kleine Unternehmen, die einen gut erreichbaren Arbeitsplatz in der Nähe des Stadtzentrums suchen.
4. Werkstatt oder Handwerksbetrieb: Das Objekt bietet sich für handwerkliche Tätigkeiten oder kleinere Produktionsstätten an, da es im Erdgeschoss liegt und flexibel genutzt werden kann.
5. Lagerfläche: Dank der guten Aufteilung und Erreichbarkeit lässt sich das Objekt auch als Lager für Unternehmen in der Umgebung nutzen.
6. Atelier für Künstler: Der offene Grundriss eignet sich besonders gut für Künstler, die viel Raum für ihre kreativen Arbeiten benötigen, sei es für Malerei, Bildhauerei oder andere Projekte.

## Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>



- Etage: Erdgeschoss
- Nutzungsart: Gewerbe, Anlage
- Beziehbar: Sofort
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- Baujahr: 1900
- Extras: U-Bahn-Nähe

#### **Preisinformationen:**

- **Kaufpreis: € 300.000**
- Betriebskosten: € 341,00
- Reparaturrücklage: € 132,30
- Umsatzsteuer: € 34,10
- Monatliche Gesamtbelastung: € 507,40
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

#### **Lage und Umgebung:**

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus: 200 m, U-Bahn: 300 m, Bahnhof: 475 m
- Nahversorgung: Supermarkt: 100 m, Bäckerei: 275 m, Einkaufszentrum: 1.450 m
- Schulen und Bildungseinrichtungen: Kindergarten: 125 m, Schule: 425 m, Universität: 550 m

#### **Kontakt:**

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

#### **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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap