

Geschäftslokal in frequentierter Lage *Franz Josefs Bahnhof*



Außenansicht

Objektnummer: 6547/3630

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Julius-Tandler-Platz
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	257,65 m ²
Verkaufsfläche:	247,65 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,79 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	9.664,27 €
Betriebskosten:	1.933,33 €
USt.:	386,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

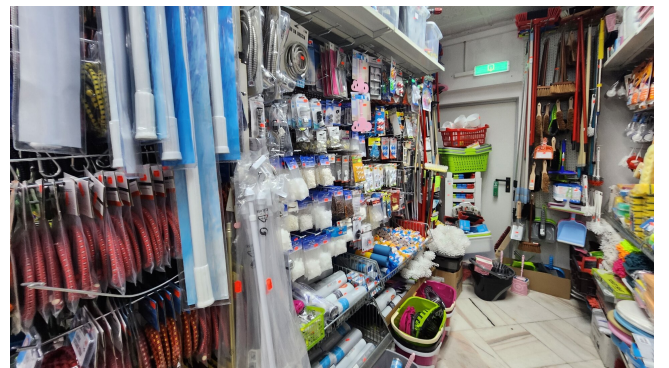
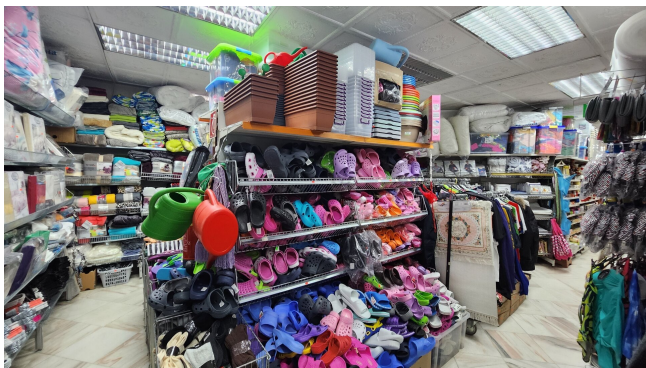
Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

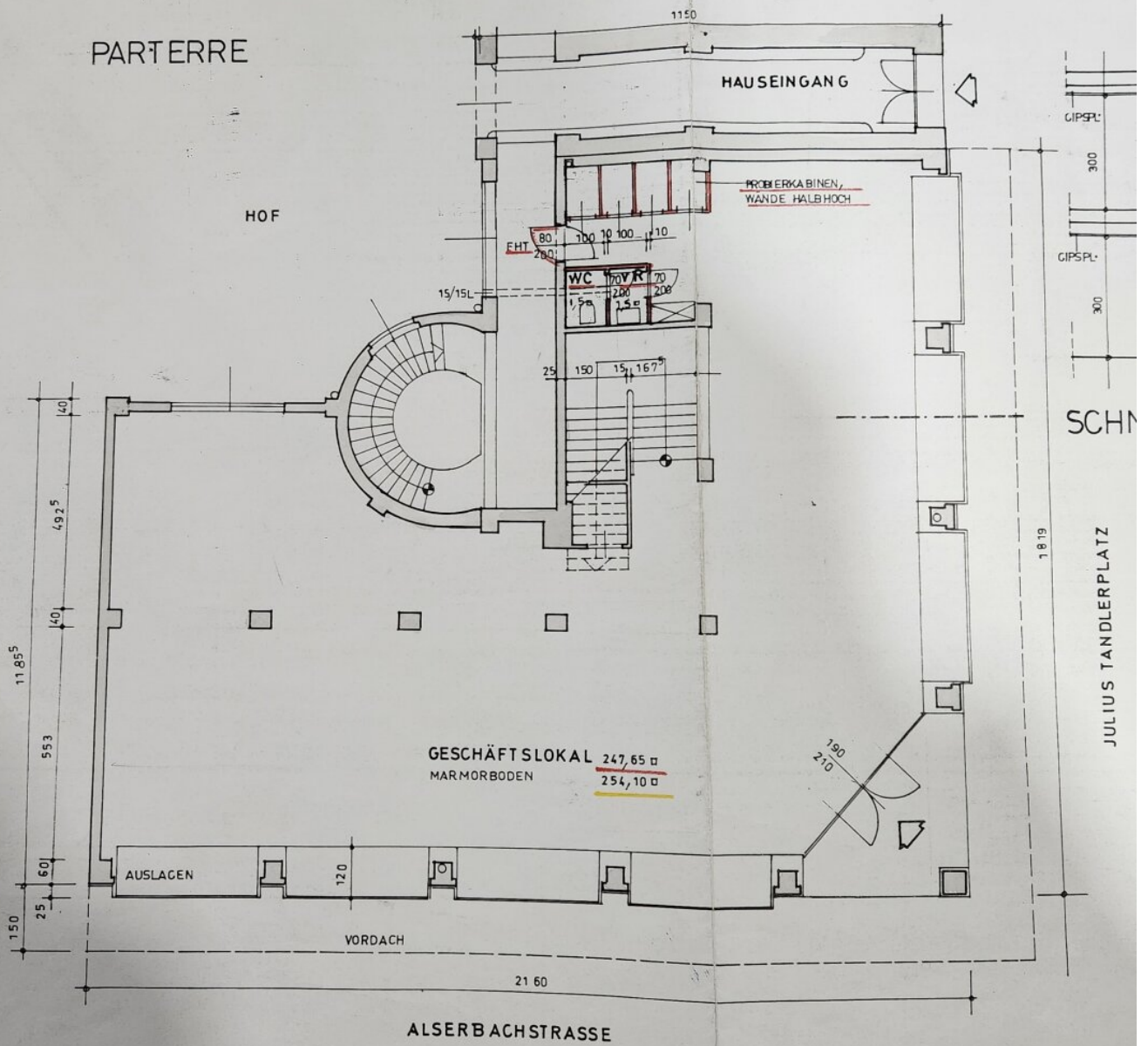
CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf







PARTERRE



Objektbeschreibung

Umgeben von bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur?

Dann haben wir das ideale Geschäftslokal in Alsergrund für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Geschäftslokal** im beliebten 9. Wiener Bezirk
- **vermietet bis 02.01.2030 - aktuelle Nettomiete rund 3.672,69 €**
- aktuell wird es als "Armin Center" mit sämtlichen Artikeln geführt (Einzelhandel)
- kann als "Armin Center" weitergeführt werden oder man setzt seine eigenen Ideen um
- Mitarbeiterin kann übernommen werden
- **Nutzfläche** von rund **247 m²**
- bestehend aus Verkaufsraum, Lager und WC's
- **Ablöse** je nach Bedarf (Regale, Ware,..)
- zugeordnetes **Kellerabteil**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Wohnhaus, in welchen im Erdgeschoß - straßenseitig - besagtes Geschäftslokal zur Miete gelangt, ist in gutem und gepflegtem Zustand. Direkt gegenüber befindet sich der Franz Josef Bahnhof, der aufgrund seiner Frequentierung für Laufkundschaft sorgt. Zusätzlich hat sich über die Jahre eine Stammkundschaft aufgebaut.

Das Objekt verfügt über einen großzügigen, straßenseitigen Eingangsbereich mit Rolltor, sowie 2 Fronten zur Straße (Schaufenster), um die Produkte sichtbar zu machen. Getrennte Toiletten und ein abgegrenzter Lagerraum runden das Angebot ab.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels zentralem Gas-Brennwertgerät, welches in den Räumlichkeiten für angenehme Wärme sorgt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahn:

Linie 5, Haltestelle Praterstern - Westbahnhof (Anschluss U3, U6)

Linie D, Alfred Adler Straße - Nußdorf / Beethovengang

Linie 33, Josefstädter Straße - Friedrich-Engels-Platz

U-Bahn:

U4 - Friedensbrücke (fußläufig in 4 Minuten erreichbar)

Anbindung mit dem Auto:

Anschlussstelle Brigittenau (A22): ca. 8 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 9 Minuten

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap