

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



Objektnummer: 8422/1853

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.



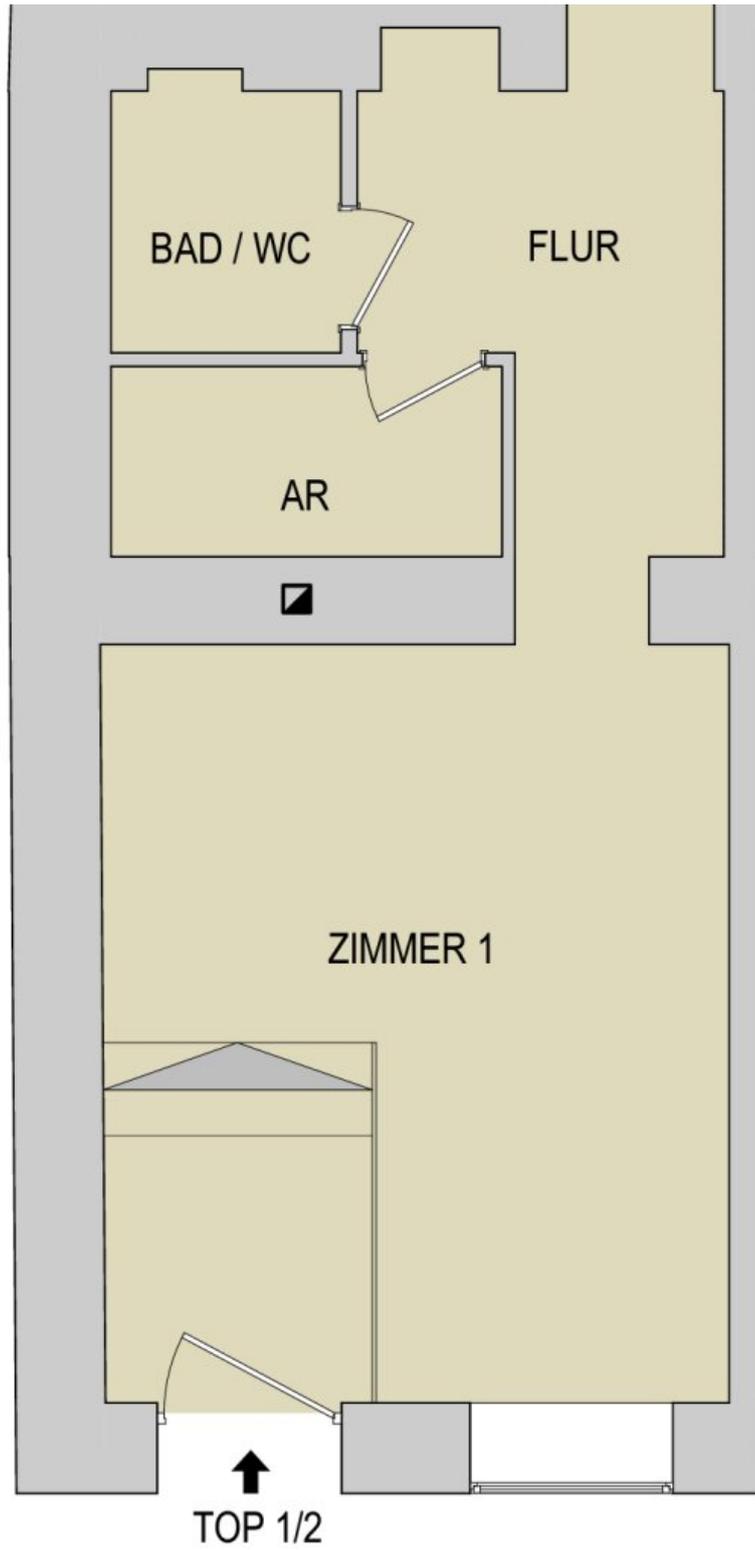
termin zur











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit einer Fläche von ca. 45,00 m² 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

Web: 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