

**\*\*\*NEU\*\*\* Außergewöhnliches Geschäftslokal, guter Zustand in BESTLAGE!!!**



**Objektnummer: 59401**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	27,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,48
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,58 €
<b>USt.:</b>	12,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



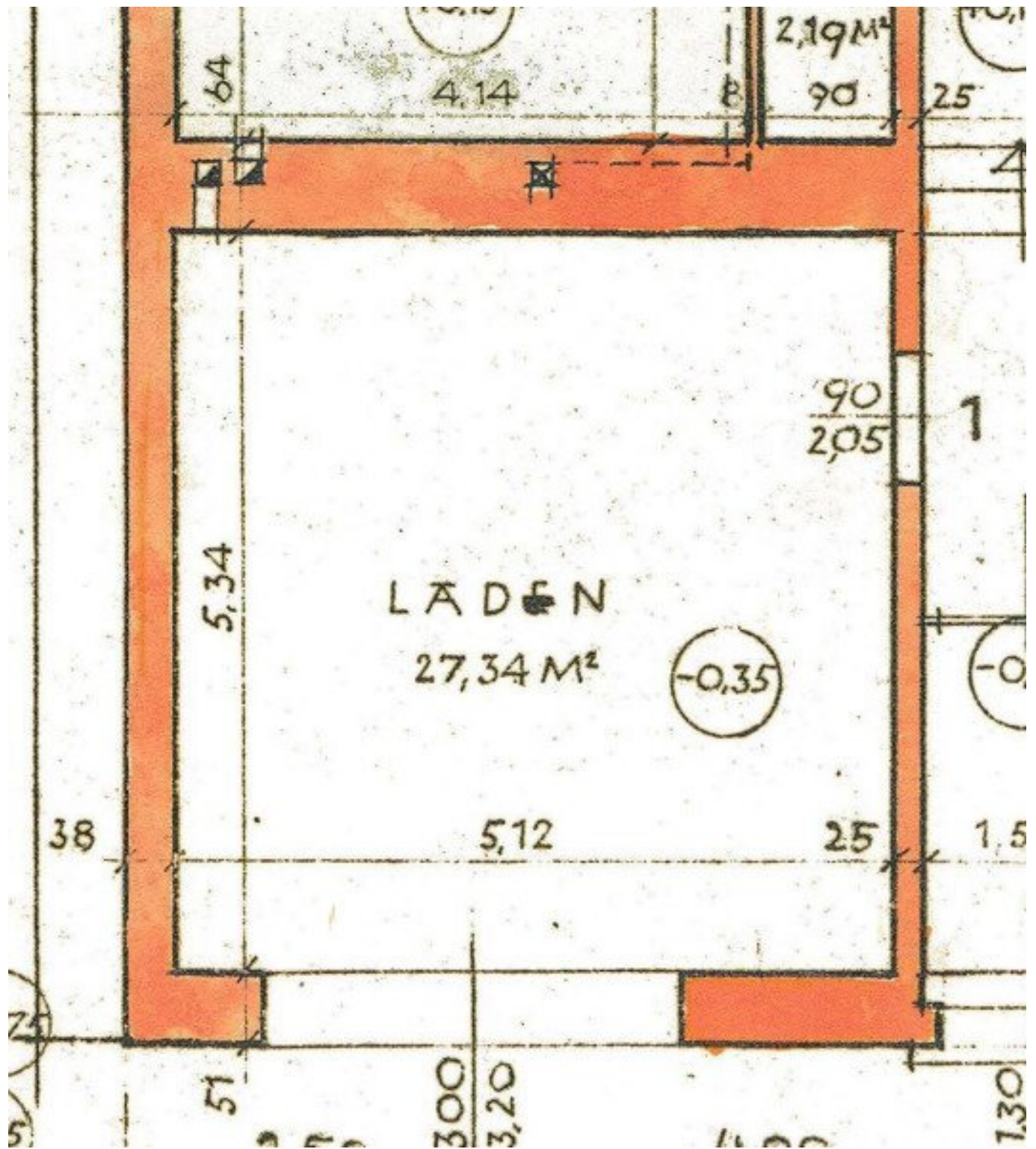
### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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





# Objektbeschreibung

## Attraktives Geschäftslokal in zentraler Lage des 3. Bezirks – Investition mit Potenzial!

Dieses gepflegte Geschäftslokal befindet sich in einer stark frequentierten Lage im 3. Bezirk, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, und ist bis 2034 befristet vermietet – eine ideale Gelegenheit für eine lukrative Wertanlage.

## Objektdetails

- **Fläche:** 28 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- **Nutzung:** Ideal für Branchen wie Bekleidung, Kosmetik, Altwarenhandel oder Ähnliches
- **Fensterfront:** Großzügig, sorgt für viel Tageslicht und ansprechende Produktpräsentation
- **Ausstattung:** Modern und gepflegt – keine Renovierung oder Einrichtung notwendig
- **Mietvertrag:** Befristet bis 30.11.2034, detaillierte Informationen auf Anfrage

## Lage und Infrastruktur

Die Lage des Geschäftslokals überzeugt durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit und die lebendige Umgebung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Optimale Anbindung durch U-Bahn, Straßenbahn, Bus und den nahegelegenen Bahnhof
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, ein Einkaufszentrum sowie zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Umgebung:** Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und

kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar

- **Freizeit:** Parks und Grünflächen in der Umgebung bieten Erholung und Entspannung

## **Wirtschaftliche Eckdaten**

- **Kaufpreis:** EUR 149.000,-
- **monatliche Mieteinnahmen:** EUR 571,29,- netto

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Portfolio mit diesem attraktiven Geschäftslokal zu erweitern!

## **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Zentrale und stark frequentierte Lage
- gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Langfristig vermietet bis 2034

**Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap