

**++NEU++ TOP-LAGE NÄHE SCHWEDENPLATZ!
VIELSEITIGES GEWERBEOBJEKT mit STRASSENPORTAL
und 2 EINGÄNGEN! EXZELLENT U-BAHN-ANBINDUNG!**



Objektnummer: 1587/64670

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.227,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



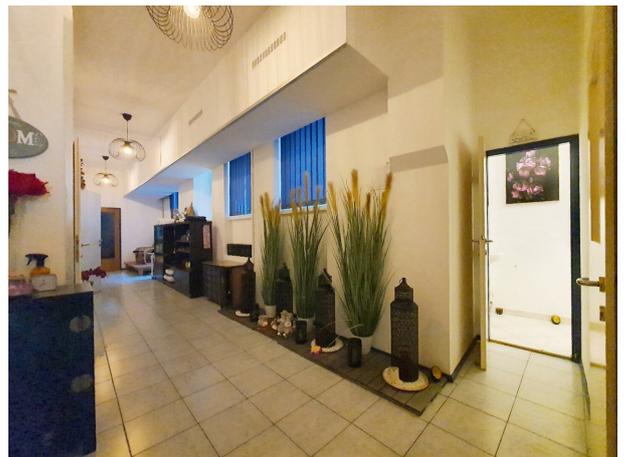
Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt, das sich durch ein modernes Außenportal und seine hervorragende Lage nur wenige Schritte vom Schwedenplatz entfernt auszeichnet.

Dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großen Eingangsbereich, drei separaten Behandlungsräumen, Lager- und Abstellräumen sowie einem getrennten WC und zwei Duschen.

Es wurde vor ca. drei Jahren leicht adaptiert, inklusive neuer 3-fach verglaster Fenster.

Highlights:

- **Modernes Außenportal:** Das Gewerbeobjekt verfügt über ein ansprechendes, modernes Außenportal, das dem Objekt eine zeitgemäße und einladende Optik verleiht.
- **Perfekte Lage:** Nur wenige Schritte vom Schwedenplatz entfernt und bestens an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden (U-Bahn-Linien U1 und U4, Nestroyplatz U1).
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Flexible Raumaufteilung mit großzügigem Eingangsbereich und drei weiteren Behandlungsräumen.
- **Optimale Raumhöhe:** Die Deckenhöhe von ca. 2,80 m bietet viel Licht und Luft für eine angenehme Nutzung.
- **Zwei Zugänge:** Direktzugang von der Straße und zusätzlicher Zugang über den Hof, der für Lieferungen oder Ladetätigkeiten genutzt werden kann.

Lage:

Die zentrale Lage nahe des Schwedenplatzes, garantiert eine exzellente Anbindung an das

öffentliche Verkehrsnetz.

Preis:

Der Kaufpreis für dieses attraktive Gewerbeobjekt beträgt 439.000 Euro.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial überzeugen!

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: **sa@direktfinanzimmo.at**

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragerrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap