

## **Modernes Gewerbelokal im Herzen des 21. Bezirks**



**Objektnummer: 2305**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Schurz

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +436801576470

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





## Objektbeschreibung

### Exklusives Angebot für Unternehmer und Investoren!

---

Dieses **80m<sup>2</sup>** große Gewerbelokal befindet sich in einer **erstklassigen Lage** im aufstrebenden **21. Bezirks**.

Das Objekt besticht durch seine **vielfältige Nutzbarkeit**. Egal ob als **Praxis, Büro, Lager, Werkstatt** oder **Fitnessraum**. Es stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen!

Profitieren Sie von der **dynamischen Entwicklung** der Umgebung und sichern Sie sich dieses tolle Objekt, welches Ihnen die besten Voraussetzungen für Ihren **geschäftlichen Erfolg** bietet.

---

### HARD FACTS:

- Nutzfläche gesamt ~80,43m<sup>2</sup>
  - separates WC
  - Vorraum
  - Küche
  - BK:165,34€
- 

**"JETZT SCHNELL SEIN" - Lassen Sie den TRAUM VOM EIGENTUM endlich Realität werden!**

---

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap