

**Super Rendite - Top Geschäftslokal - U1 ums Eck - direkt
beim Donauzentrum - 1A Frequenzlage - Großes
Schaufenster - Tiefgaragenstellplatz**



Raumansicht

Objektnummer: 14580

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,85 m ²
Bürofläche:	57,85 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Keller:	5,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	97,35 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

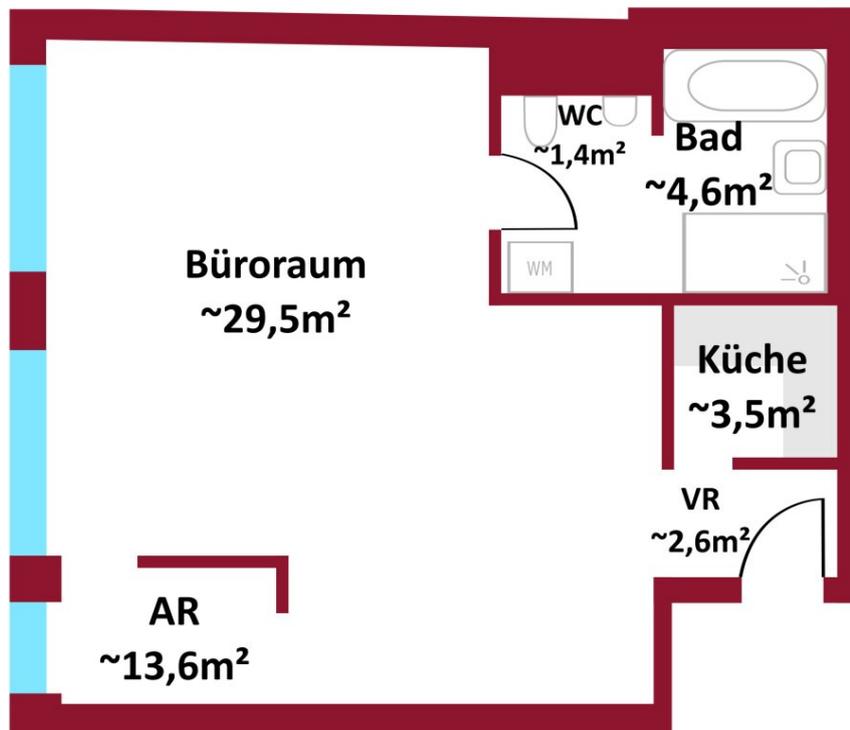
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

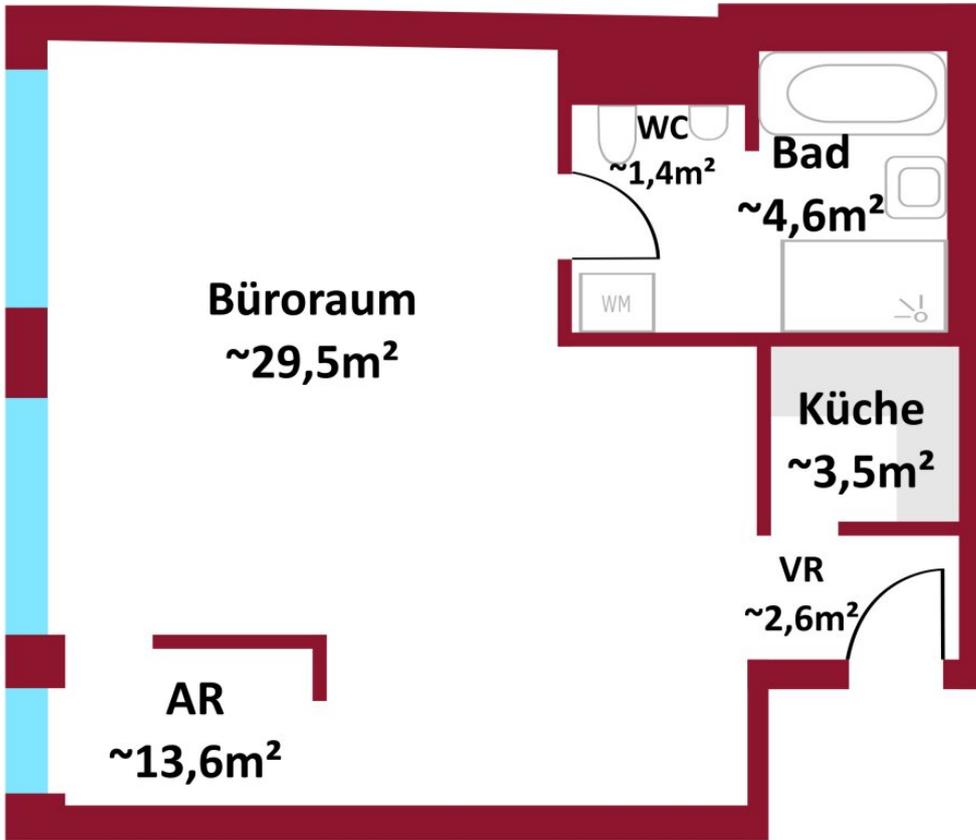
Kaufpreis	250.000.- EUR
Kaufnebenkosten	25.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	25.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	250.000.- EUR



!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	1.029,69	1.135,61	1.221,08	1.345,96

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.



Objektbeschreibung

Dieses Top moderne Straßenlokal kann vielseitig genutzt werden. Zurzeit wird es als Showroom/ Büro genutzt und hat einen **Gesamtgröße von 57,83m²**. Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein Baurechtseigentum, der Baurechtsvertrag ist auf 99 Jahre befristet und läuft bis zum 31.12.2116. Ideal als Praxis / Ordination, Beauty-Shop oder ähnliches.

Beste Voraussetzungen für Ihr Geschäft die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum **Donau Zentrum** sowie zur **alten Donau** aus.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Geschäftsfläche: 57,83m²
- Küchennische
- Badezimmer
- Fahrradabstellplatz

Der Kaufpreis beläuft sich auf 225.000€

Zusätzlich zum Lokal ist ein **Tiefgaragenstellplatz** zum **Kaufpreis von 20.000€** verpflichtend zu erwerben. (Betriebskosten inkl Ust. und Baurechtszins = €37,90)

erweiterte Betriebskosten:

Betriebskosten € 97,35

Reparaturrücklagen € 11,70

Baurechtszins € 40,53

monatl. Gesamt € 175,05,-

Öffentliche Verkehrsanbindungen

450m zur U-Bahn U1 - "Kagran"

180m zur Straßenbahn 25 - "Kagraner Brücke"

260m zum Autobus 26A - "Siebeckstraße"

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 29,26 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap