

**Sonniges Büro oder Geschäftslokal - Gersthofer Str. 119 -
hochwertiger Erstbezug, gr. Schaufenster, frequentierte
Lage**



Sonniges Ecklokal in 1180 Wien

Objektnummer: 19454
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße 119
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,92 m ²
Nutzfläche:	45,92 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	141,48 €
USt.:	28,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

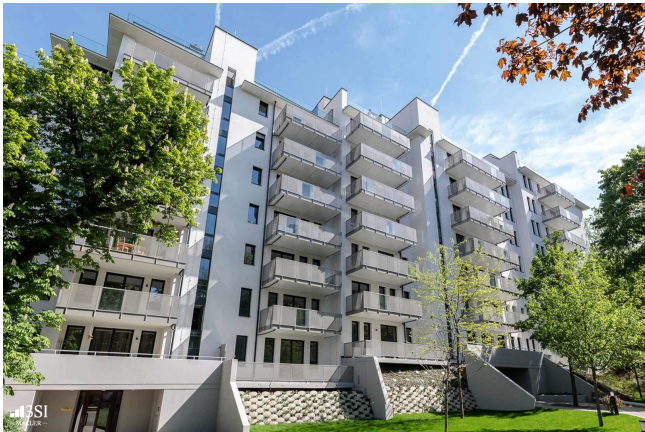


Georg Mels-Collaredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









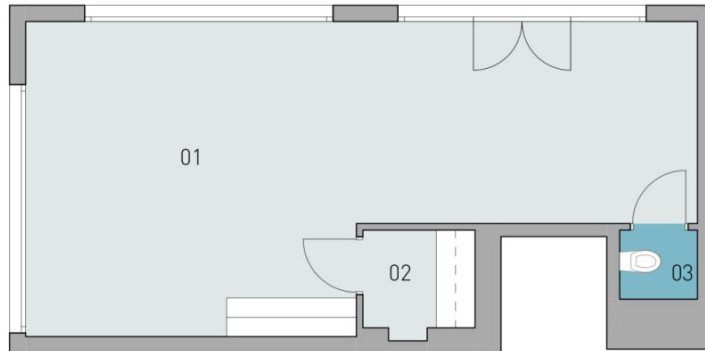
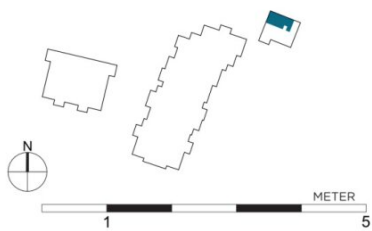
3SI
MAKLER

STIEGE 1
TOP 1 (EG)

01	Büro	41,84 m²
02	Küche	2,71 m²
03	WC	1,37 m²

Bürofläche gesamt **45,92 m²**

Energieeffizienz:
HWB: 38,71 kWh (KLASSE B)
FGEE: 1,28 (KLASSE A)



Objektbeschreibung

Geschäftslokal Top 1 Stiege 1 im Erdgeschoß

Modern und hochwertig saniertes Geschäftslokal in auffälliger Lage!

Diese einladende Verkaufsfläche punktet mit großen und sehr gut einsehbaren Fensterfronten. Die Nähe zu einem Supermarkt und eine Straßenbahnstation vor dem Objekt sorgen für eine gute Fußgängerfrequenz. Zusätzlich zum Verkaufsraum verfügt das Lokal auch über eine kleine separate Teeküche und eine Toilette. .

- großes Glasportal
- heller Verkaufsraum
- separate Teeküche
- separate Toilette
- große Fensterflächen

In der angeführten Bruttobetriebskosten sind keine verbrauchsabhängigen Kosten enthalten. Alle Einheiten verfügen über eigene Wärmemengenzähler (Heizung) sowie Warmwasserzähler und die Kosten werden als monatliche Akontozahlung vorgeschrieben und einmal jährlich im Zuge einer Jahresabrechnung saldiert. Die aktuelle monatliche Akontozahlung für Wärmemenge (€ 20,30 zzgl 20% USt.), Warmwasser (€ 30,76 zzgl. 20% USt.) beträgt brutto € 61,27- inkl. USt.

Stromlieferverträge sind vom Mieter eigenständig und auf eigene Rechnung abzuschließen.

Umgebung

Das Projekt Gersthofer Straße 119 liegt in direkter Nachbarschaft zu zwei weitläufigen Parklandschaften: Pötzleinsdorfer Schlosspark und Türkenschanzpark. Diverse Nahversorger, Mehrere Schulen und Arztpraxen, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten - all diese liegen direkt auf der Gersthofer Straße. Durch die Straßenbahnlinie 41 und den Verkehrsknotenpunkt Gersthof

(Schnellbahn S45, Straßenbahn 9, 40) ist man optimal an die Innenstadt angebunden.

Auf Wunsch sind KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 37.500,- zu erwerben.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den RA Dr. Alfred Pressl 1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m
Apotheke <400m
Klinik <675m
Krankenhaus <1.600m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <75m
Universität <825m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <625m
Post <625m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <150m

U-Bahn <1.600m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap