

## Attraktives Geschäftslokal (Automatenshop , Friseur, Handyshop) in Döbling

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Haus

**Objektnummer: 1684/126**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.342,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Monatliche Kosten: Reparaturrücklage 67,05 Betriebskosten 204,91 inkl. USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

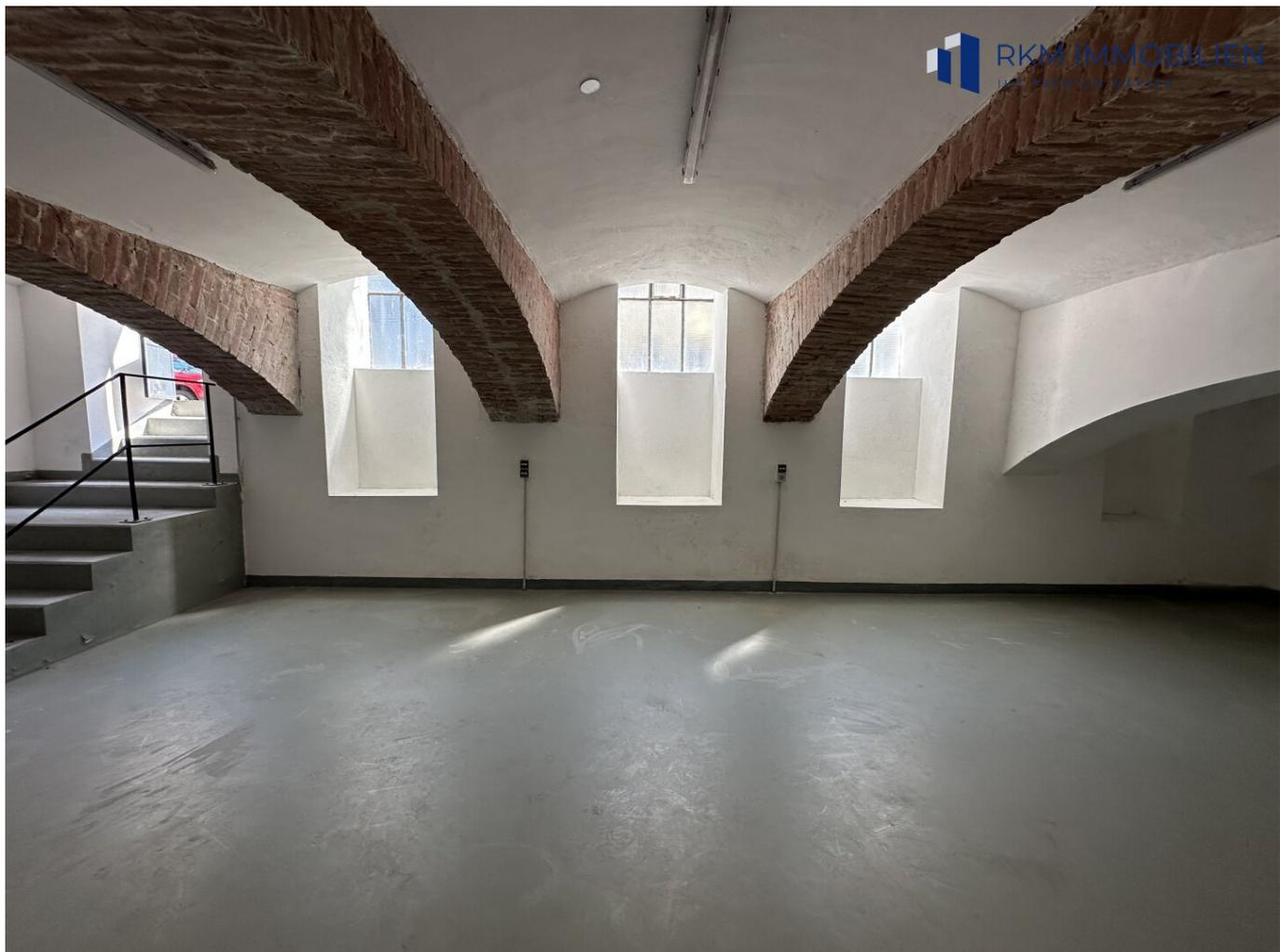


### Dr. Alexander Predein

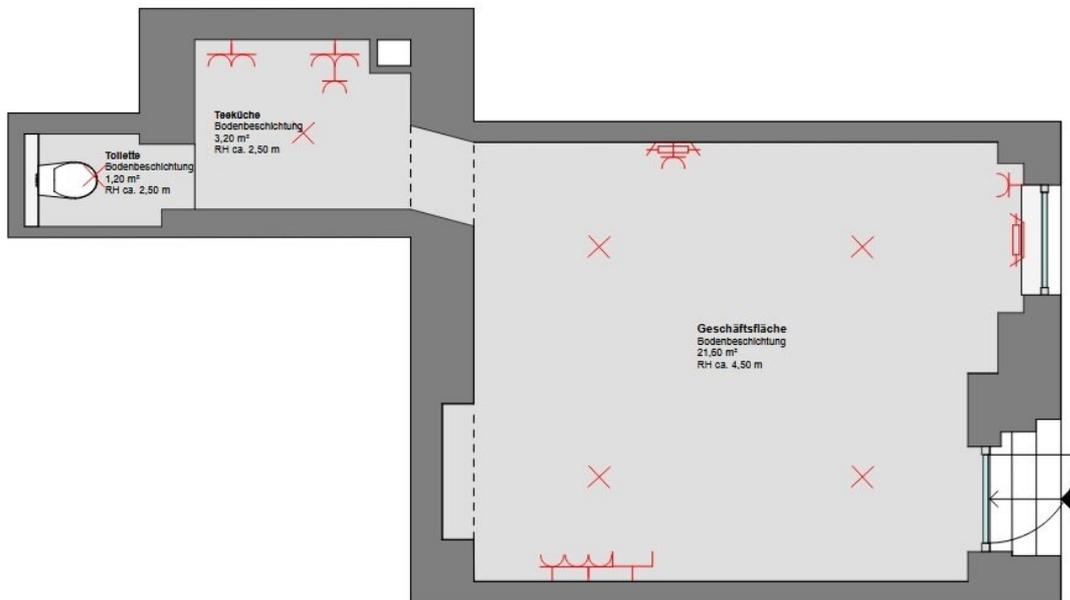
RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien







# ERDGESCHOSS

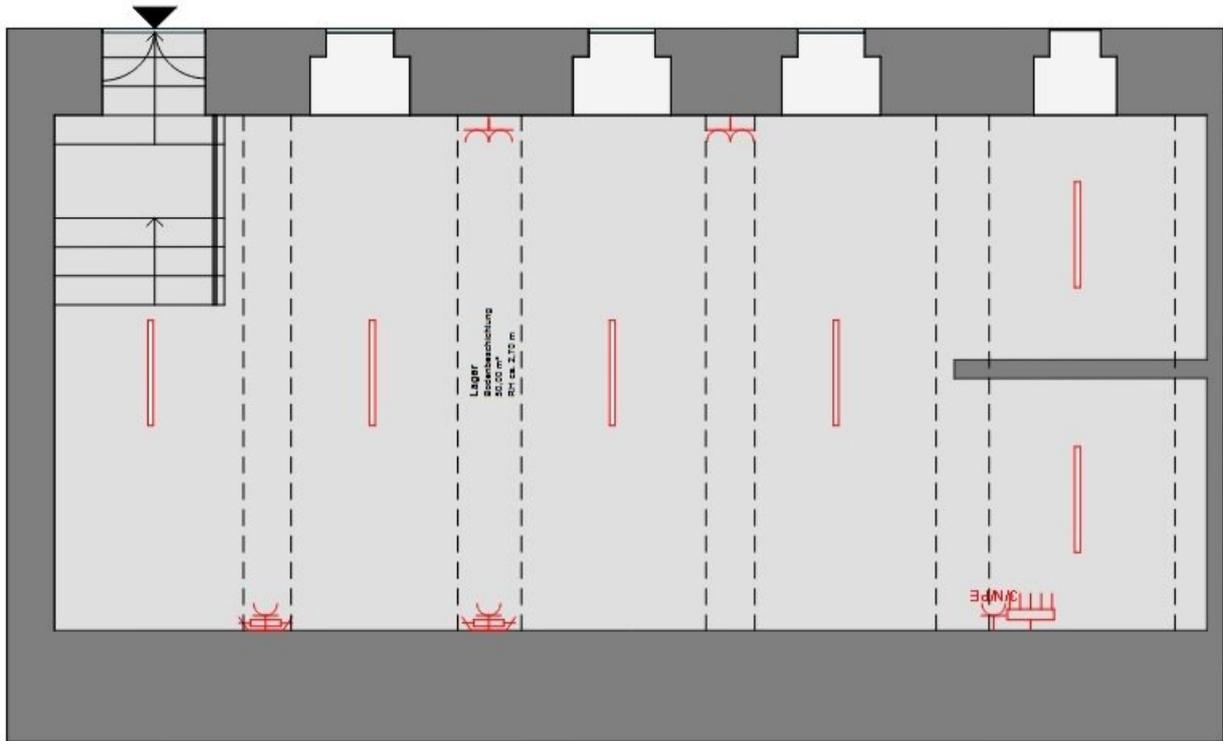


# KELLERGESCHOSS



RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Ecklokal in einer äußerst frequentierten Lage eines der beliebtesten Bezirke Wiens – Döbling, zwischen dem Bahnhof Heiligenstadt und dem Setagaya-Park.

Direkt vor dem Haus befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie D sowie der Buslinien 10A, 36A und 39A. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn- und S-Bahn-Stationen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine kleine Verkaufsfläche, etwa als Geschäftslokal, Automaten-Shop, Abholstation, Werkstatt für Elektrogeräte, Kreativstudio, Eventfläche – und vieles mehr, ganz nach Ihren geschäftlichen Anforderungen und Ideen.

Das Lokal besteht aus zwei Einheiten, jeweils mit eigenem Eingang von der Straße:

- **Erdgeschoss:** ca. 26 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Verkaufsraum mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 4,5 m, einer Teeküche und einem WC.
- **Kellergeschoss:** ca. 50 m<sup>2</sup>, mit einer Raumhöhe von 2,7 m.

Bei Bedarf können beide Einheiten durch den Einbau einer internen Treppe verbunden werden. Die Beheizung erfolgt über Elektro-Paneele.

### Highlights:

- Ecklage mit hoher Passantenfrequenz
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Hohe Decken im Verkaufsraum (4,5 m)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese vielseitig nutzbare Immobilie in bester Döblinger Lage!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die

Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap