DB IMMOBILIEN | Top saniertes, vermietetes Geschäftslokal mit großem (nicht vermieteten) Gewölbekeller zu kaufen! zB Café oder Restaurant im Keller möglich!

Eingangsbereich 1 / Geschäftslokal

Objektnummer: 457

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	195,00 m²
Keller:	106,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,66
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	581,76 €
USt.:	116,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

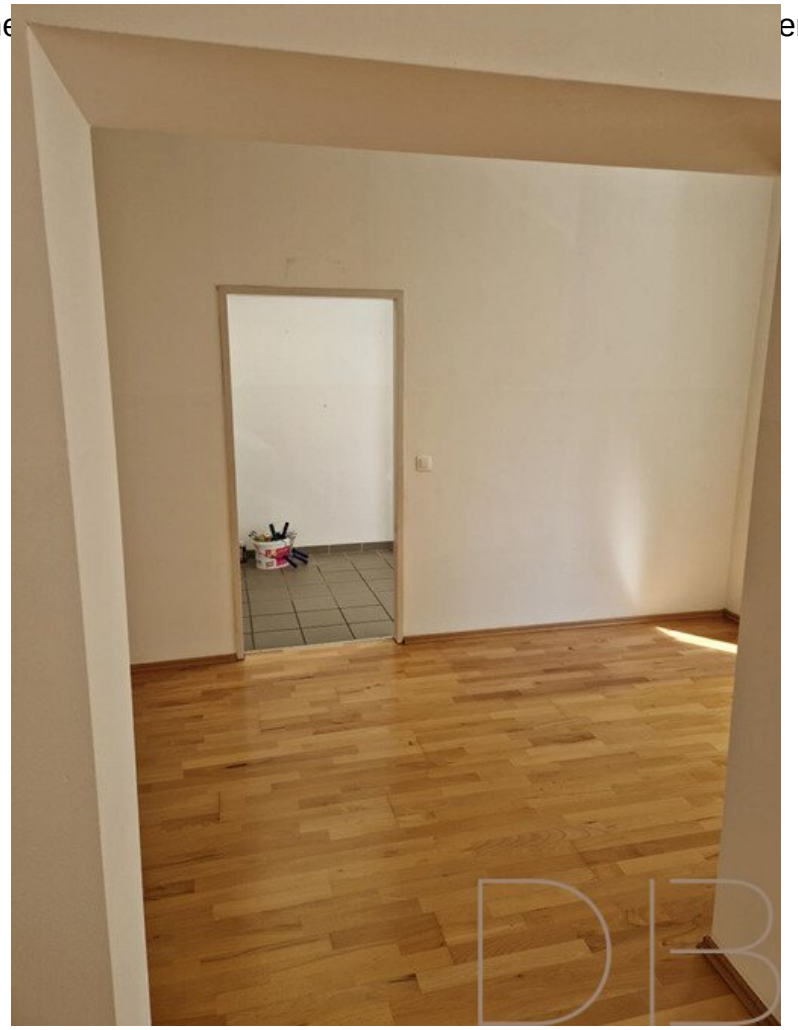
Ihr Ansprechpartner

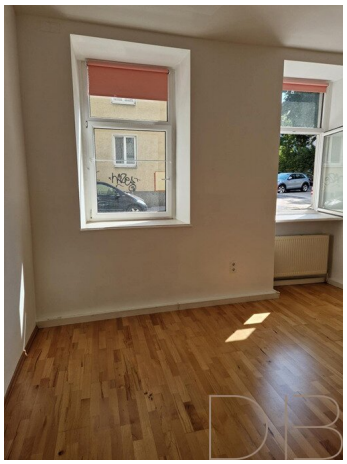
Sandra Huemer

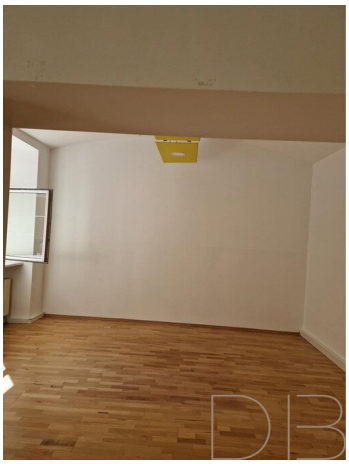
DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

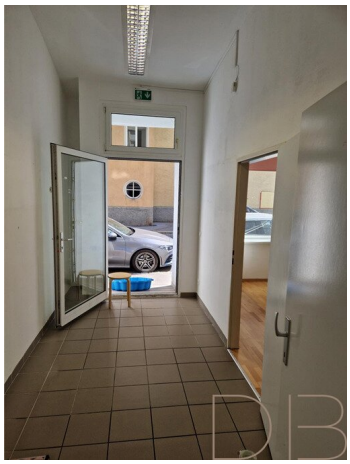
T +43 676 49 47 222

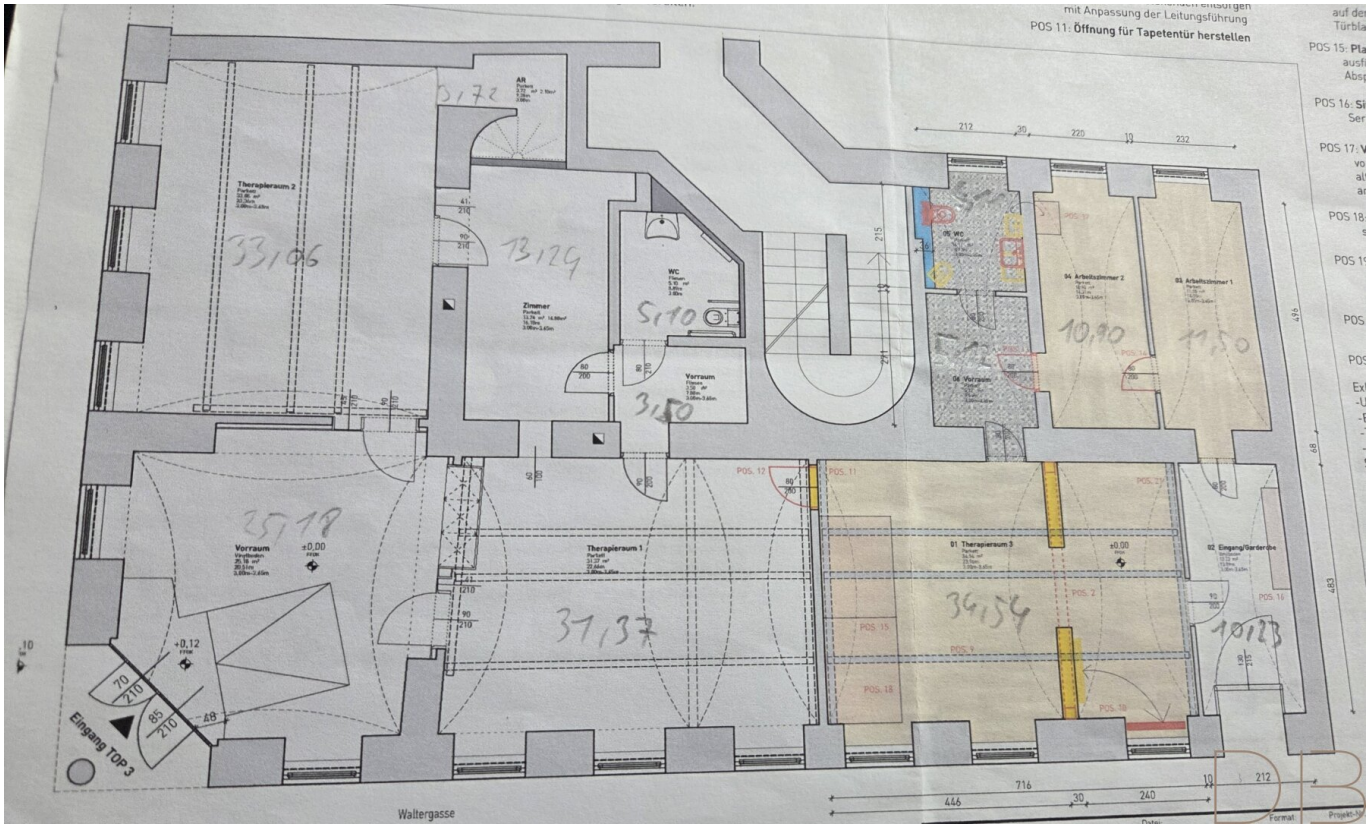
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

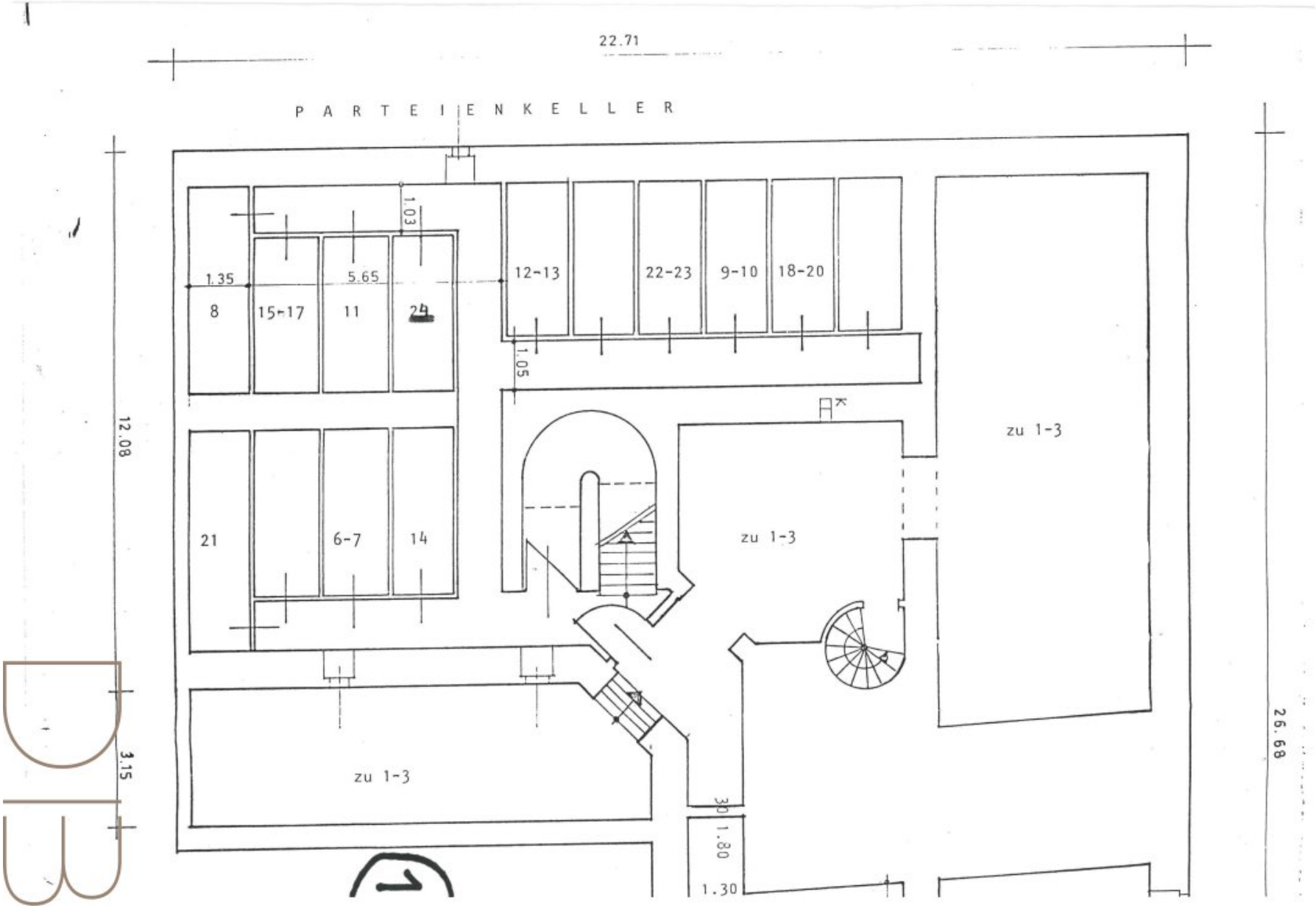









mit Anpassung der Leitungsführung
POS 11: Öffnung für Tapetentür herstellen
Therapieraum 2
33,06
AR
3,72
Zimmer
13,24
WC
5,10
Vorraum
3,50
05 WC
04 Arbeitszimmer 2
10,90
03 Arbeitszimmer 1
11,50
06 Vorraum
Vorraum
25,18
±0,00
Therapieraum 1
31,37
01 Therapieraum 3
34,54
02 Eingang/Garderobe
10,23
+0,12
Eingang TOP 3
Waltergasse
716
446
30
240
212
Format:


22.71
P A R T E I E N K E L L E R
1.03
1.35
5.65
8
15-17
11
24
12-13
22-23
9-10
18-20
1.05
12.08
21
6-7
14
zu 1-3
zu 1-3
zu 1-3
3.15
30
1.80
1.30
26.68

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **ca 195 m² großes Geschäftslokal inklusive (NICHT VERMIETETEN) 106,50 m² Gewölbekeller**. **Im Keller wäre die Errichtung eines Cafés oder eines Restaurants möglich.**

Das Lokal liegt im Erdgeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses im 4ten Wiener Gemeindebezirk und ist unbefristet an eine **erfolgreiche Praxis für Ergotherapie für Kinder** vermietet. Die Mieter haben die Immobilie 2022 so gut wie **kernsaniert und top ausgestattet** (bei einer Besichtigung vor Ort ersichtlich - Fotos im Inserat sind VOR der Sanierung gemacht worden).

Die Bruttomiete beträgt 3225€. Die **Nettomiete (abzüglich BK und Reparaturrücklagen) 2.245,71€.**

Nutzwerte: 311 von gesamt 1649

Der Gewölbekeller steht leer, ist nicht vermietet und darf laut Kaufvertrag für Gewerbe durch die die Miteigentümer des Hauses weder durch Geruch, Lärm oder ihr moralisches Empfinden gestört, genutzt werden. Gegen ein Café oder ein Restaurant ist nichts einzuwenden.

Es stehen **keine** größeren Sanierungen im Haus an.

Für alle etwaigen Fragen und / oder einem Besichtigungswunsch stehe ich gerne zur Verfügung!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap