

**VIELSEITIG NUTZBARES GESCHÄFTSLOKAL MIT ZWEI
ZUGÄNGEN - FREQUENTIERTE LAGE DIREKT AN DER
LERCHENFELDERSTRASSE**



Objektnummer: 4798

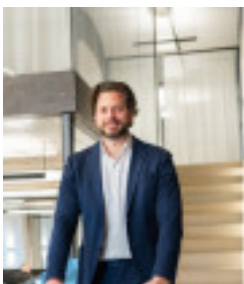
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	55,53 m ²
Gesamtfläche:	55,53 m ²
Bürofläche:	55,53 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,84
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	152,58 €
USt.:	38,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG

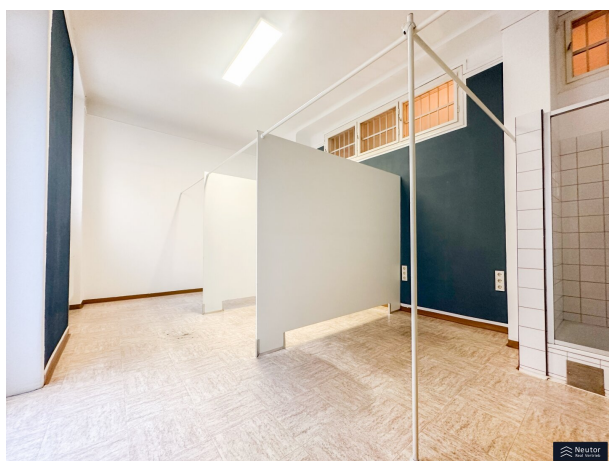








Neutor
Real Vertrieb



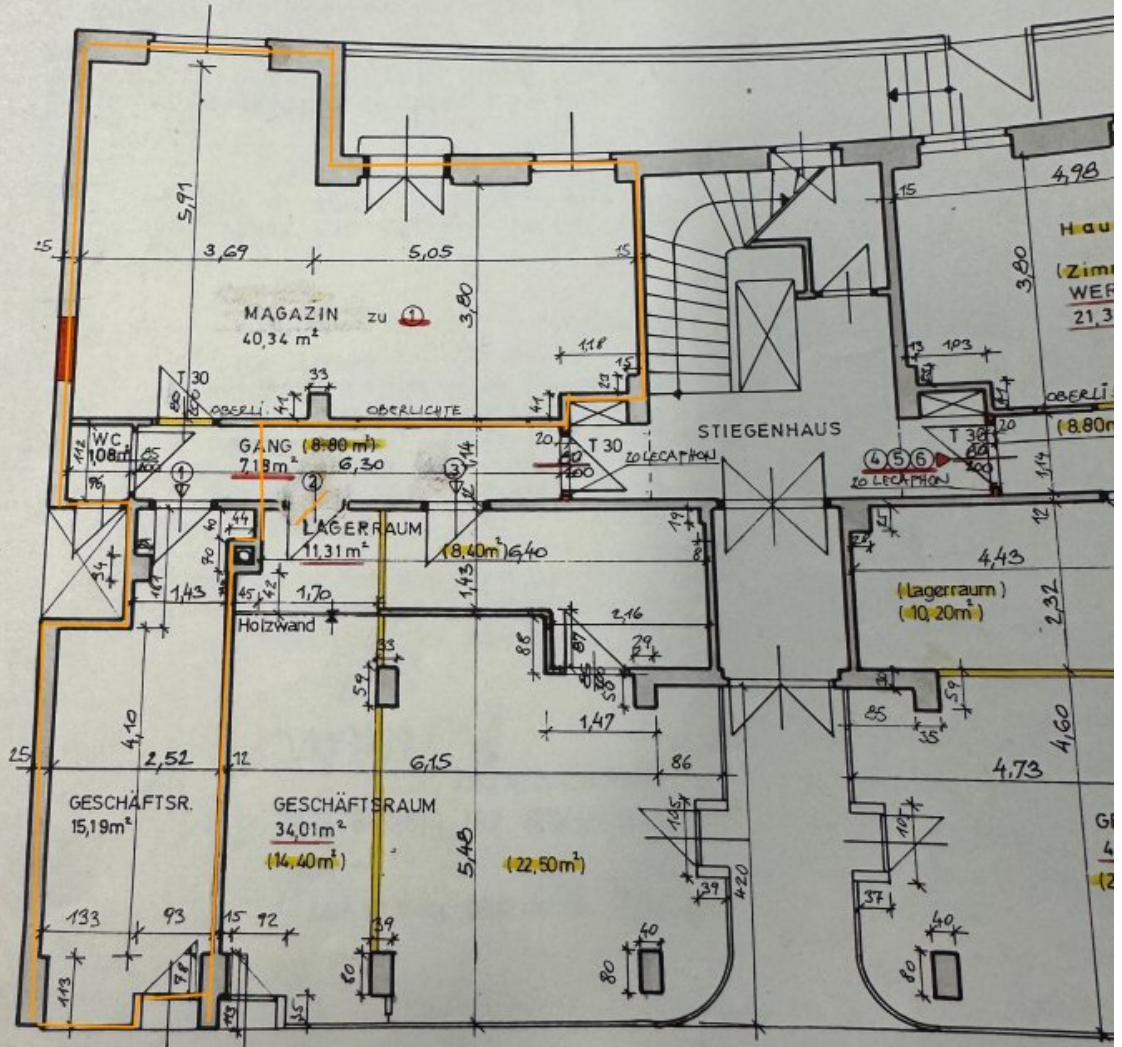
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



SÄMTLICHE GESCHÄFTSLOKALE ZENTRALBEHEIZT.



LERCHENFELDERSTRASSE

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In frequentierter Lage an der Lerchenfelder Straße bietet dieses gepflegte Geschäftslokal ideale Voraussetzungen für Ihre Geschäftsidee.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 55,53 m²

Zimmer: 2

WC: ja

Dusche: ja

Küche: vorhanden

Etage: EG

Heizung: Zentralheizung, Gas

Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt dieses charmante und flexibel nutzbare Geschäftslokal in hervorragender Lage direkt an der Lerchenfelder Straße – im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft bietet eine ideale Kombination aus guter Sichtbarkeit, durchdachter Raumaufteilung und vielseitiger Verwendbarkeit - ob als Studio, Praxis, Büro oder Verkaufsfläche. Bei der angebotenen Geschäftsfläche handelt es sich um zwei eigenständige Grundbuchkörper, die im Zuge der Nutzung zusammengelegt wurden. Aufgeteilt auf 2 Zimmer präsentieren sich die Räumlichkeiten offen, freundlich und lichtdurchflutet. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl, das sowohl Kundinnen und Kunden als auch Mitarbeitenden zugutekommt. Eine Küche mit bestehenden Anschlüssen ist vorhanden - ebenso wie ein separates WC und eine Dusche, wodurch sich das Objekt ideal auch für körpernahe Dienstleister oder gesundheitsorientierte Nutzungskonzepte eignet. Besonders hervorzuheben ist die funktionale Zugangssituation: Das Geschäftslokal verfügt über zwei separate Eingänge - einen straßenseitigen Zugang direkt über die frequentierte Lerchenfelder Straße, der optimale Sichtbarkeit garantiert, sowie einen zweiten Zugang über

eine ruhige Seitengasse. Letzterer ist barrierefrei über eine Rampe erreichbar und somit ideal für Lieferungen, Personal oder mobilitätseingeschränkte Personen. In den letzten Jahren wurde das Objekt als Kosmetikstudio geführt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur – inklusive Sanitäreinrichtungen und Küchenanschlüssen – lässt sich das Lokal rasch und unkompliziert an eine Vielzahl neuer Nutzungskonzepte anpassen.

Kosten:

KP: € 220.000,-

BK: € 290,14 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

HK: € 103,09 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Mitten im belebten 7. Bezirk gelegen bietet dieses Geschäftslokal eine erstklassige innerstädtische Lage mit hoher Sichtbarkeit. Die Lerchenfelder Straße präsentiert sich als pulsierende Einkaufsstraße mit einem charmanten Mix aus kleinen Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, gemütlichen Cafés und einladenden Restaurants, die zum Bummeln, Verweilen und Genießen einladen. Am Ceija-Stojka-Platz sorgt der wöchentliche Bauernmarkt für frische, regionale Vielfalt direkt in der Nachbarschaft. Grünflächen und Erholungsräume befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der nahegelegene Josef-Strauß-Park und der beliebte Volksgarten bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Entspannen und Sporttreiben. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße), die Straßenbahnlinien 2, 5 und 46, sowie die Buslinien 13A, N46, N8 und N71 sind fußläufig erreichbar. Mit den Linien 2 und 46 gelangen Sie rasch zum Ring und zur U3-Station Volkstheater.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap