

**Lokal in einer top frequentierten Lage des 19. Bezirks**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1684/191**

**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>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 26,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,39                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 85.000,00 €                       |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.269,23 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 48,89 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 9,78 €                            |

### Infos zu Preis:

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

### Provisionsangabe:

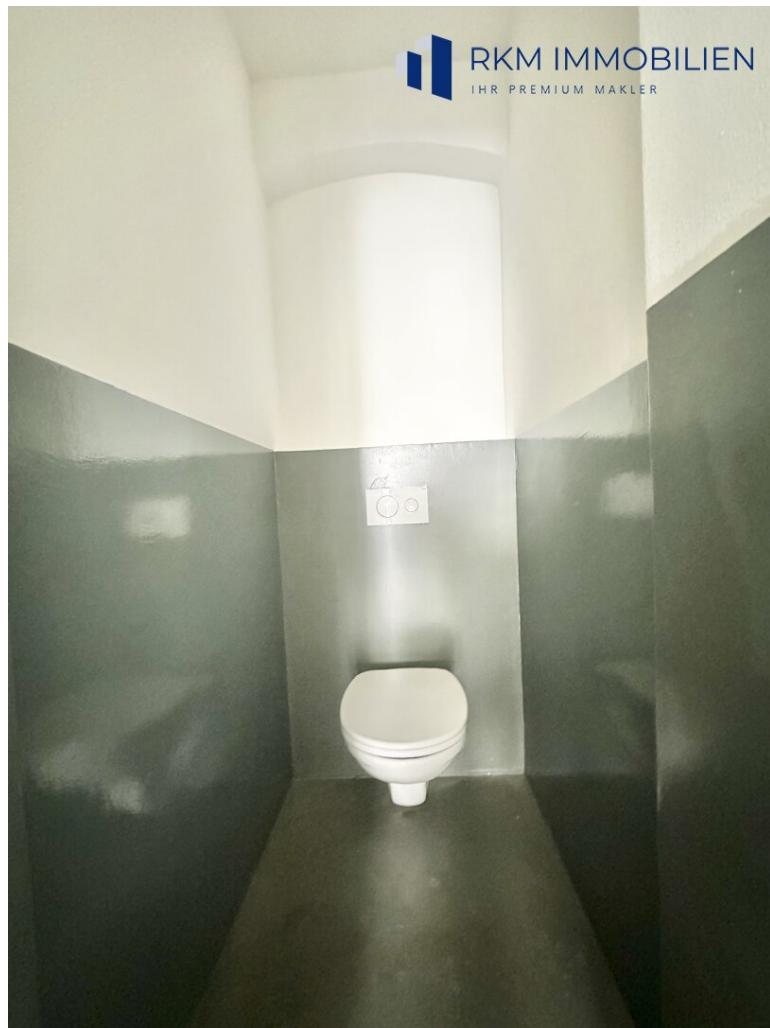
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

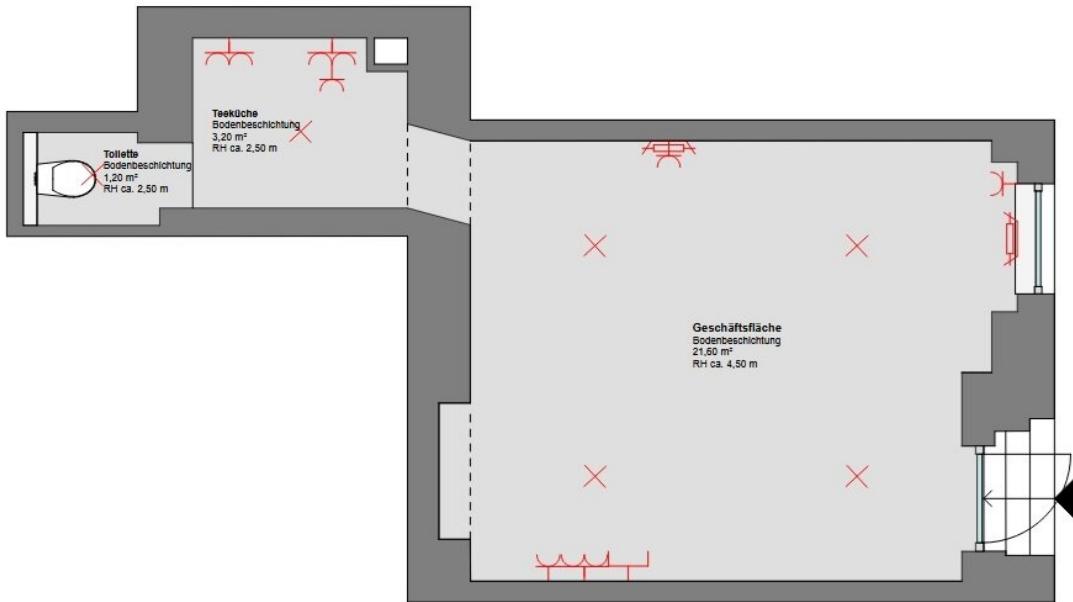


**Dr. Alexander Predein**





## ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Objekt – ein **Gewerbelokal**, das sich ideal für einen Automaten-Shop, einen Friseursalon, ein Handygeschäft, eine Schneiderei, eine Schlüsseldienst-Werkstatt oder einen Tabak-Trafik eignet.

Das Lokal befindet sich im **Hochparterre** eines klassischen Wiener Altbaus und verfügt über einen **separaten Eingang direkt von der Straße**.

Es besteht aus einem **großzügigen Salon** mit einer beeindruckenden **Raumhöhe von ca. 4 Metern** (eine Galerie wäre möglich), einer Teeküche sowie einem Sanitärraum.

## Zustand:

Das Objekt wurde in diesem Jahr komplett saniert – **Erstbezug!**

Es verfügt über ein **neues Fenster** und eine **neue Eingangstür mit Mehrkammerverglasung** sowie eine **neue elektrische Heizung**.

In der Nähe gibt es immer ausreichend **freie Parkplätze**.

## Optional:

Zusätzlich kann im selben Gebäude ein **Lager im Souterrain** mit einer Fläche von ca. **50 m<sup>2</sup>** erworben werden.

## Lage:

Das Objekt befindet sich in einem der begehrtesten Bezirke Wiens – dem **19. Bezirk (Döbling)**.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Direkt vor dem Haus befinden sich die Haltestellen der **Straßenbahnenlinie D** sowie der **Buslinien 10A, 36A und 39A**.

**In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie außerdem die U-Bahn- und S-Bahn-Station „Heiligenstadt“**

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