

GROZÜGIGES GESCHÄFTSLOKAL MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



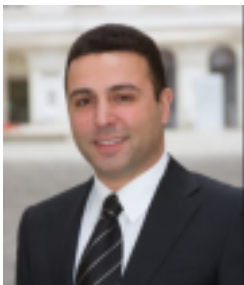
Objektnummer: 2148

**Eine Immobilie von CONGEMINI Realty Consulting & Investment
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	914,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,90 kWh / m ² * a
USt.:	678,84 €

Ihr Ansprechpartner



Shimshon Nanikashvili

CONGEMINI Realty Consulting & Investment e.U.
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

H +43 (0) 676 72 444 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage

- **Zum Verkauf steht ein ebenerdiges Geschäftslokal** mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **914,20 m²**. Diese gliedert sich in eine **Verkaufsfläche von rund 598,37 m²** sowie **Nebenflächen von etwa 315,83 m²**, bestehend aus Lagerbereichen, Büro, Sanitäranlagen, Garderoben und weiteren Funktionsräumen.
- Die Räumlichkeiten sind überwiegend mit **keramischen Bodenbelägen, gestrichenen Wänden und abgehängten Decken** ausgestattet. Der **Erhaltungszustand** des Objekts ist als **mäßig** zu bewerten, es besteht **Sanierungsbedarf**.

Lage

- Die gegenständliche Liegenschaft liegt am südwestlichen Rand des 4. Wiener Gemeindebezirks Wieden. Das ebenerdige Geschäftslokal befindet sich in einem im Jahr 1958 erbauten Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus, Kellergeschoss, Erdgeschoss und 5 Obergeschossen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Mehrparteienhäusern sowie zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Bildungseinrichtungen.

Mietvertragsdauer

- Vereinbarungssache

Kaufpreis

- auf Anfrage
- Die Eigentümerin wird Kaufangebote bis Ende 2025 prüfen und sich für den Bestbieter entscheiden (es ist kein geregeltes Bieterverfahren)

Kontakt

N | Shimshon Nanikashvili, MBA

M | [+43 \(0\) 676 7244420](tel:+4306767244420)

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION - BITTE DURCHLESEN

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet die Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher

Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Wir sind auch als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% USt. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.
- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap