

**Top Gewerbestandort in frequentierter Lage // 30m<sup>2</sup> - 270m<sup>2</sup> barrierefreie Nutzfläche individuell gestaltbar.**



**Objektnummer: 718**

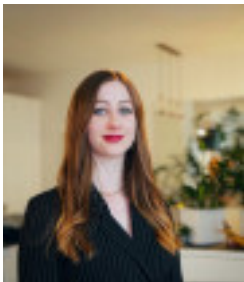
**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	195.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jessica Trenk

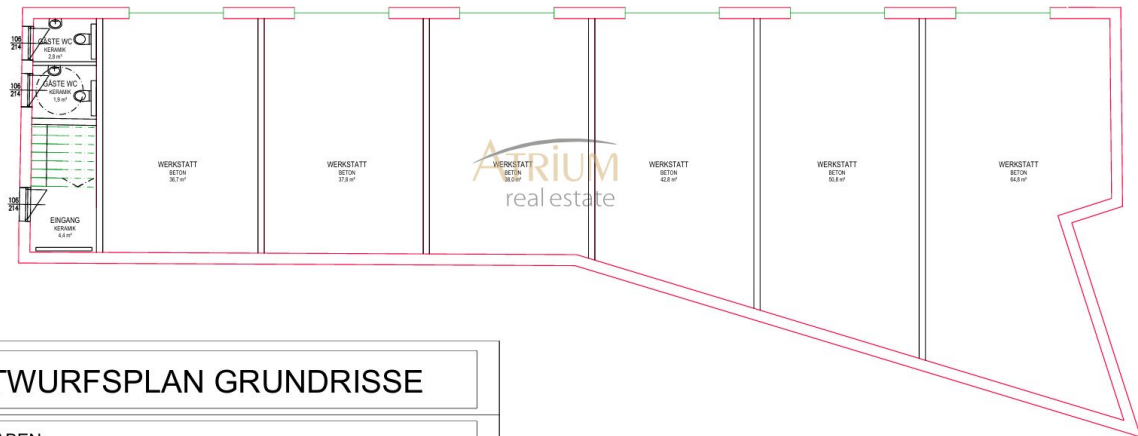
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

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



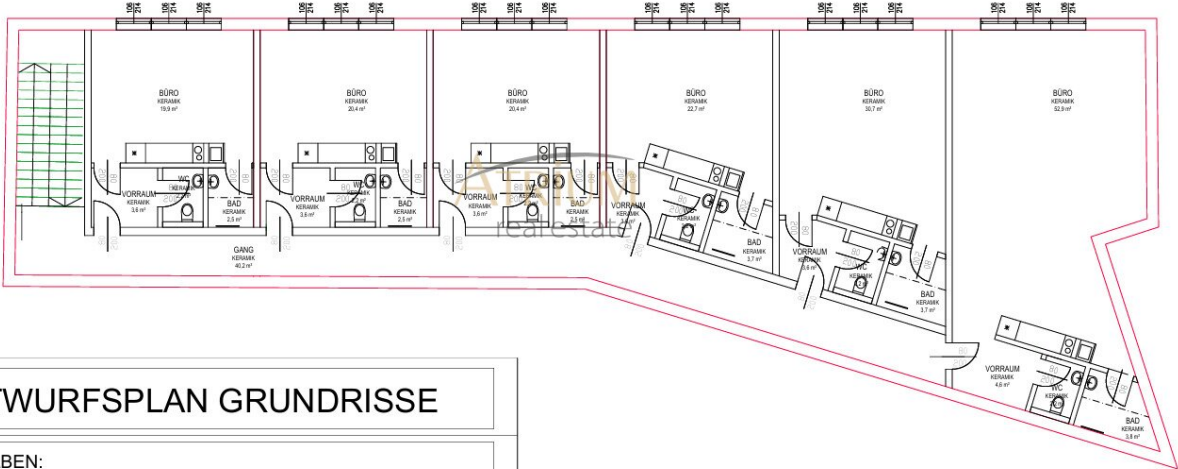
# ERDGESCHOSS



## ENTWURFSPLAN GRUNDRISS

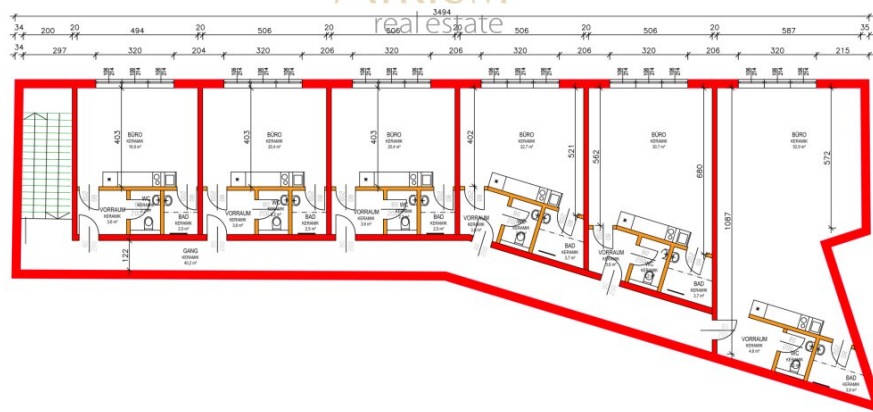
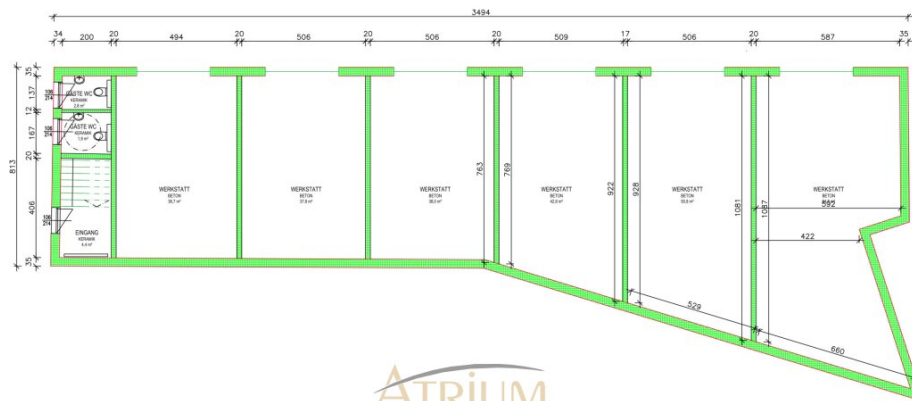
BAUVORHABEN:  
GEWERBEANLAGE MIT 7 BETRIEBSEINHEITEN

# OBERGESCHOSS

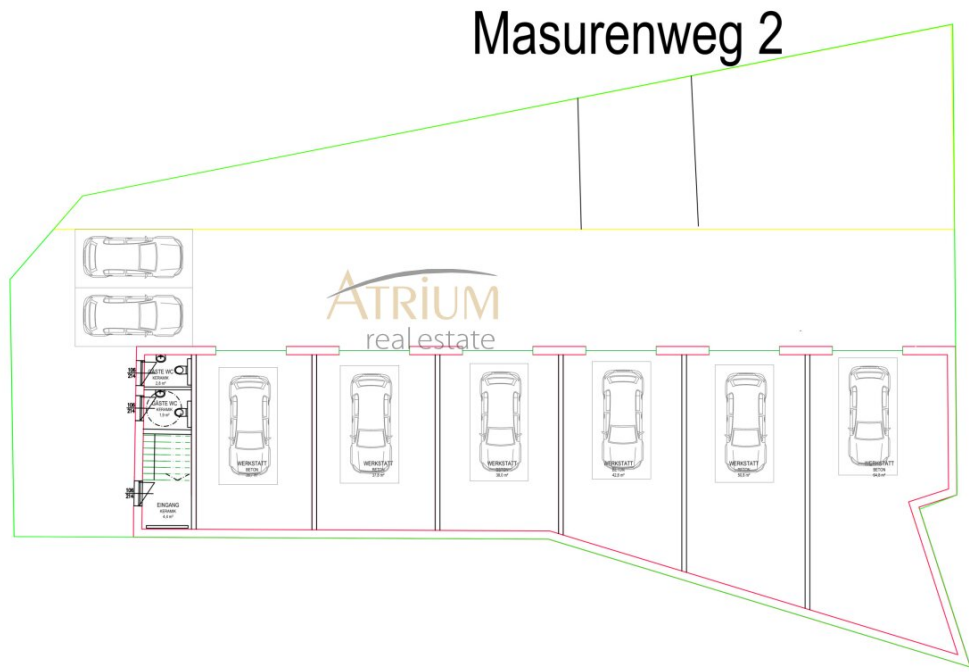


## ENTWURFSPLAN GRUNDRISS

BAUVORHABEN:  
GEWERBEANLAGE MIT 7 BETRIEBSEINHEITEN



Erz Herzog Karlstrasse 55A



## Objektbeschreibung

**Sie haben die Idee - Wir den passenden Platz. Hier lassen sich all Ihre Wünsche und Bedürfnisse erfüllen.**

Die ca. 80,80m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, welche beliebig gestaltet und vergrößert werden kann ist mit elektrischen Einfahrtstoren, Eingangstür, Teeküche und Sanitäreinrichtung ausgestattet. Das moderne Gebäude verfügt über Büros und Hallen mit je sechs Einheiten von ca. 37m<sup>2</sup> - 65m<sup>2</sup>. Durch die imposante Deckenhöhe von ca. 5m Höhe eignet sich die das Objekt ideal für Hebebühnen und Hochregallager oder sonstige individuelle Nutzungsmöglichkeiten - Hier findet sich für jeden Bedarf das passende Angebot.

Das Projekt verfügt über ca. 271m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und je ca. 237m<sup>2</sup> im 1. und 2. Obergeschoss, dies ermöglicht eine erzielbare Nutzfläche von ca. 745m<sup>2</sup>. Die Strom-/ und Wasserabrechnung erfolgt laut Eigenverbrauch und wird monatlich vom jeweiligen Anbieter verrechnet. Ihr neuer Firmenstandort wartet auf Sie - Seien Sie noch vor Baubeginn mit an Board und nehmen bei der finalen Fertigstellung teil.

### **Fakten zusammengefasst:**

- > Büros mittels Infrarotpaneele beheizt
- > Bauweise Stahlbeton mit 20cm Dämmung
- > Betriebsanlagengenehmigungsfähig
- > 5m Deckenhöhe und LED - Beleuchtung
- > LKW befahrbare Sektionaltore
- > 30cm Öldichter Betonboden
- > Geeignet für Hebebühnen
- > Erzielbare Nutzfläche EG: 270,90m<sup>2</sup>
- > Erzielbare Nutzfläche 1. + 2. OG: 474,30m<sup>2</sup>

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis netto: € 195,200, -

Kaufpreis brutto: € 234.240, -



Monatlicher Baurechtzins € 186, -

### **Lage & Infrastruktur:**

Ein besonderes Highlight ist die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie die gute Sichtbarkeit des Standortes. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Hofer, Apotheken, Tankstellen usw. erreichen Sie bequem in nur wenigen Minuten. Profitieren Sie an den Vorteilen von Stadt und Land sowie einer breitgefächerten Zielgruppe an potenzieller Kundschaft in frequentierter Lage.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap