

## **Designstudio mitten im Szeneviertel Neubau – 343m² Stil & Raum zum Kauf**



**Objektnummer: 55283**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1070 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1915         |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 343,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 1            |
| <b>WC:</b>               | 2            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 499.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



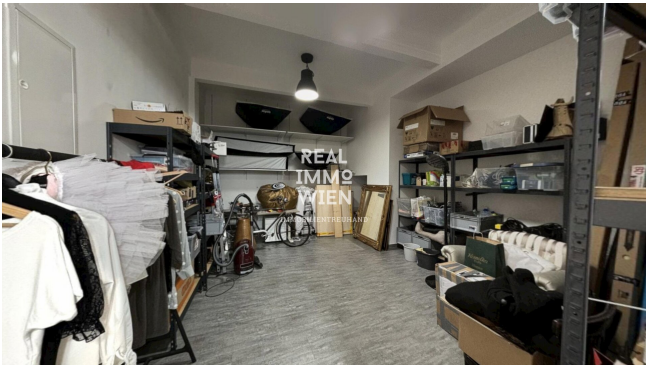
### Maruf Saltaji

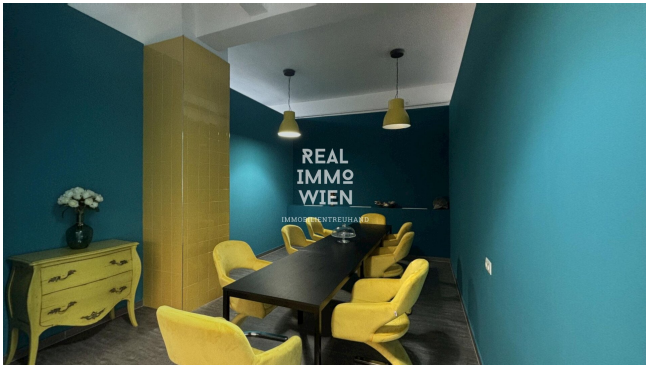
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938

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



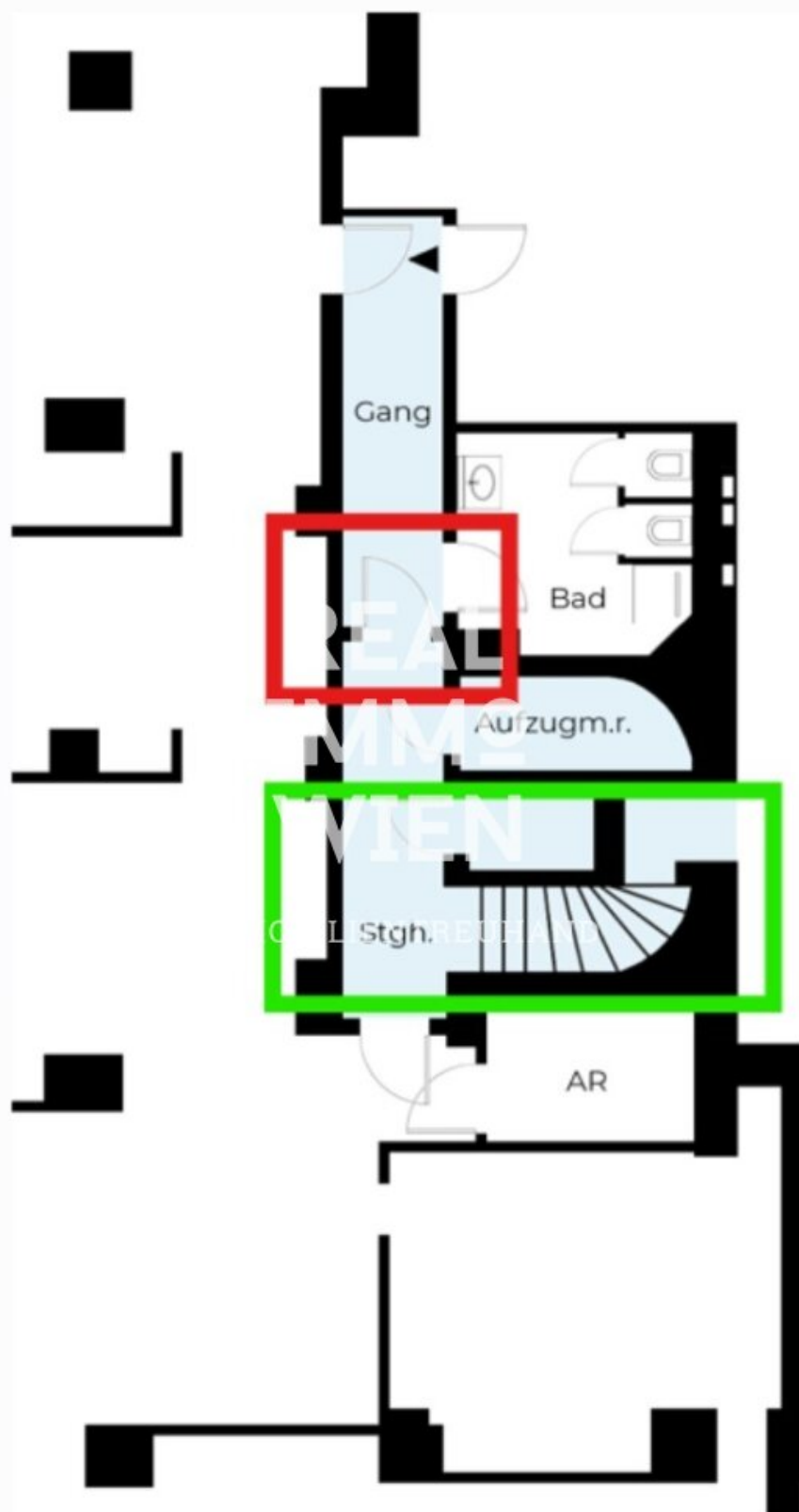








| Bezeichnung            | Fläche                      |
|------------------------|-----------------------------|
| Werkst./Geschäftslokal | 331,86 m <sup>2</sup>       |
| Garderobe              | 8,31 m <sup>2</sup>         |
| WC1                    | 1,00 m <sup>2</sup>         |
| WC2                    | 0,98 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamtfläche</b>    | <b>342,15 m<sup>2</sup></b> |



## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=gSVzKr88i5v>

Entdecken Sie eine herausragende Gelegenheit im Herzen von Wien! Dieses gepflegte Studio im begehrten 7. Bezirk bietet Ihnen die perfekte Plattform zur Verwirklichung Ihrer unternehmerischen Vision. Mit einer großzügigen Fläche von 343 m<sup>2</sup> stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen, sei es für ein Einzelhandelsgeschäft, eine Galerie oder ein kreatives Büro.

Genießen Sie die Vorteile einer gut durchdachten Raumaufteilung, die Ihnen nicht nur ein großes Zimmer, sondern auch zwei getrennte WCs bietet. Die offene Wohnküche schafft eine einladende Atmosphäre, ideal für Kunden oder Mitarbeiter. Zusätzlichen Komfort bieten der praktische Abstellraum und die moderne Dusche.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen: Eine Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme, während der innenliegende Sonnenschutz und die Doppel- bzw. Mehrfachverglasung für angenehme Lichtverhältnisse und eine ruhige Atmosphäre sorgen. Hier können Sie Ihre Ideen in einem angenehmen und inspirierenden Umfeld umsetzen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Ihre Kunden und Mitarbeiter erreichen Sie problemlos. Zudem ist der Bahnhof in der Nähe, was zusätzliche Erreichbarkeit für Pendler und Besucher garantiert.

Die Lage spricht für sich: Umgeben von einer Vielzahl an Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höheren Schulen, profitieren Sie von einem hohen Fußgängerverkehr und einer lebendigen Nachbarschaft. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Attraktivität Ihres Standorts nochmals steigert.

*Nutzen Sie die Chance, Teil dieses pulsierenden Viertels zu werden und Ihre Geschäftsidee in einem Umfeld zu verwirklichen, das Kreativität und Erfolg fördert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie überzeugen!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT**

## **UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap