

Attraktive Gewerbefläche im 8. Bezirk – hohe Frequenz



Objektnummer: 6268/206

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1918
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	54,00 m ²
Verkaufsfläche:	34,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	135,46 €
USt.:	27,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

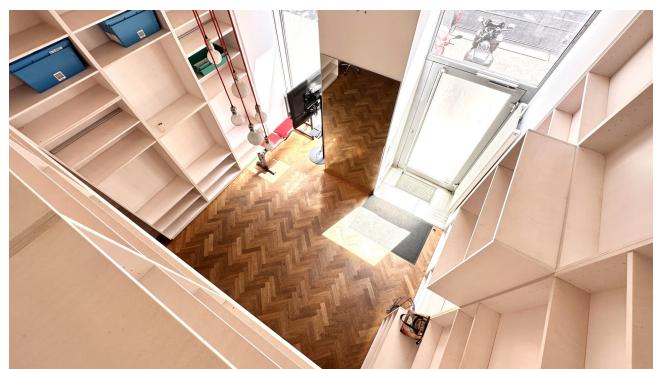
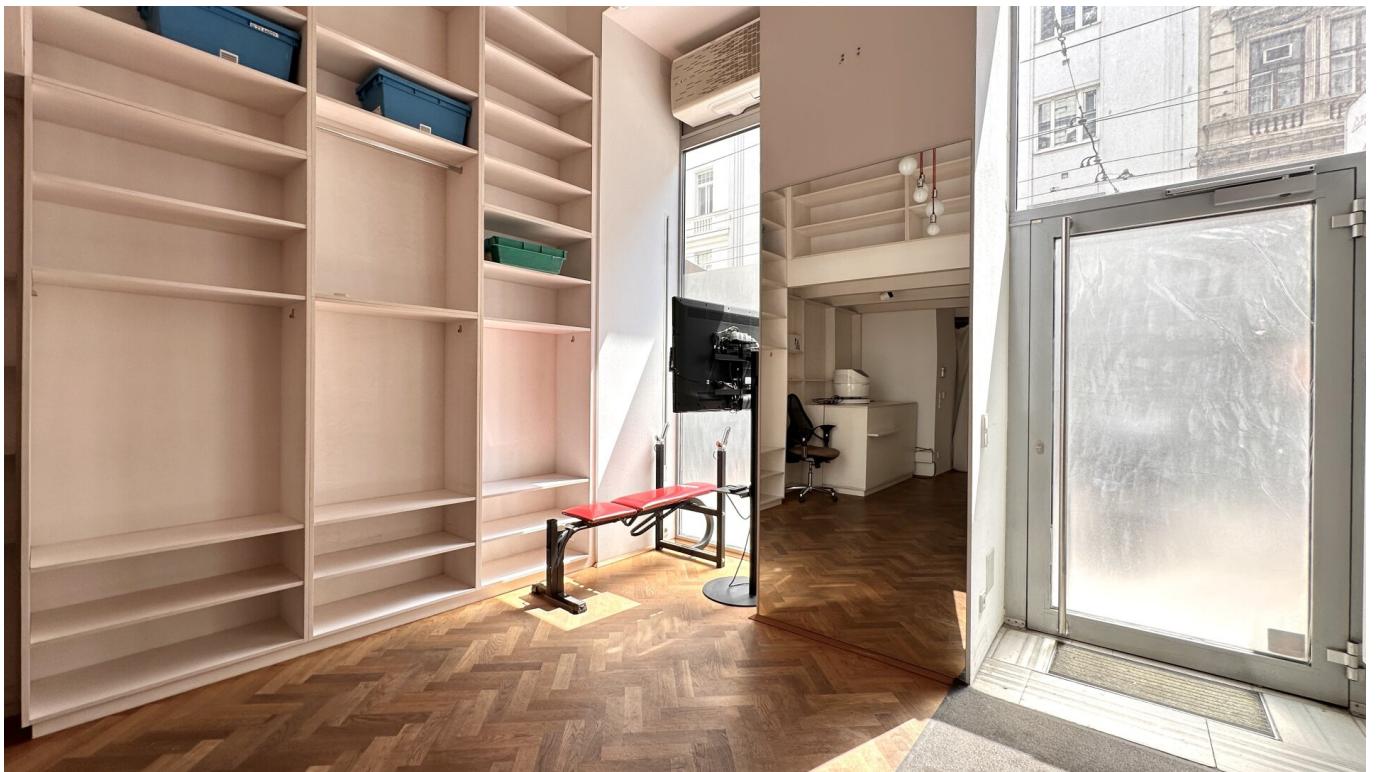
Ihr Ansprechpartner

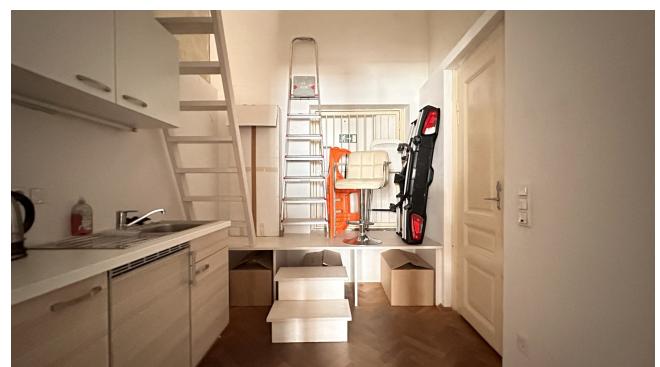


Elena Iakovleva

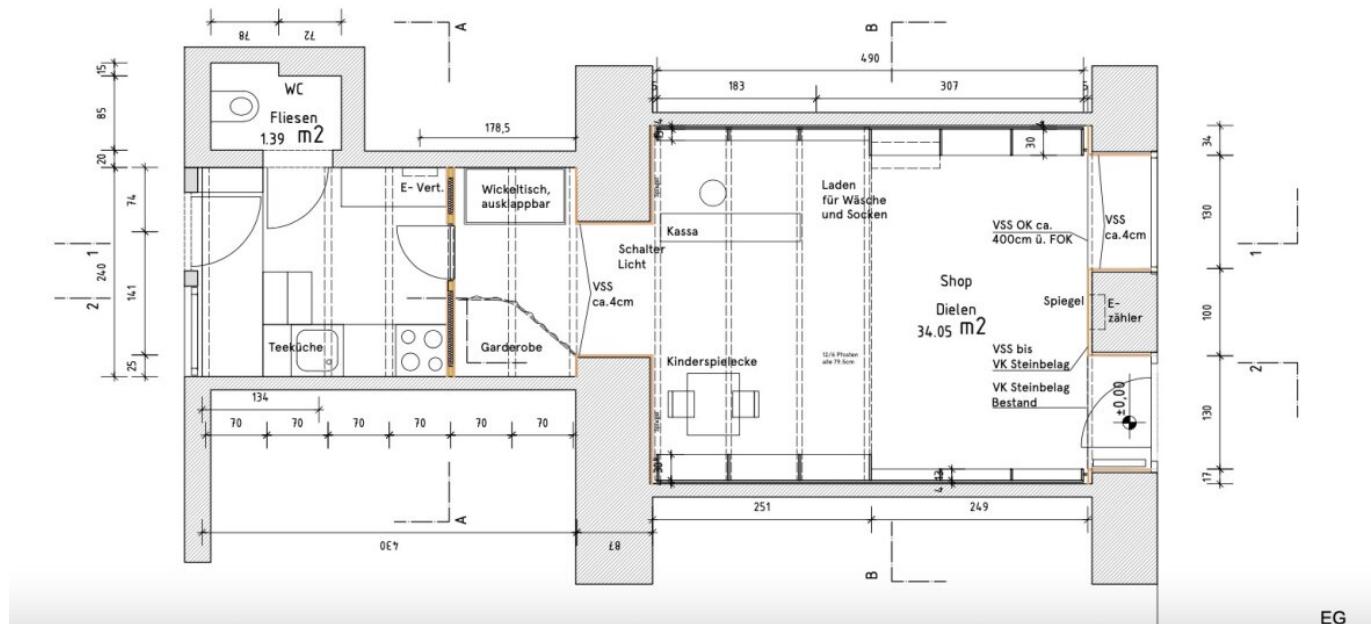
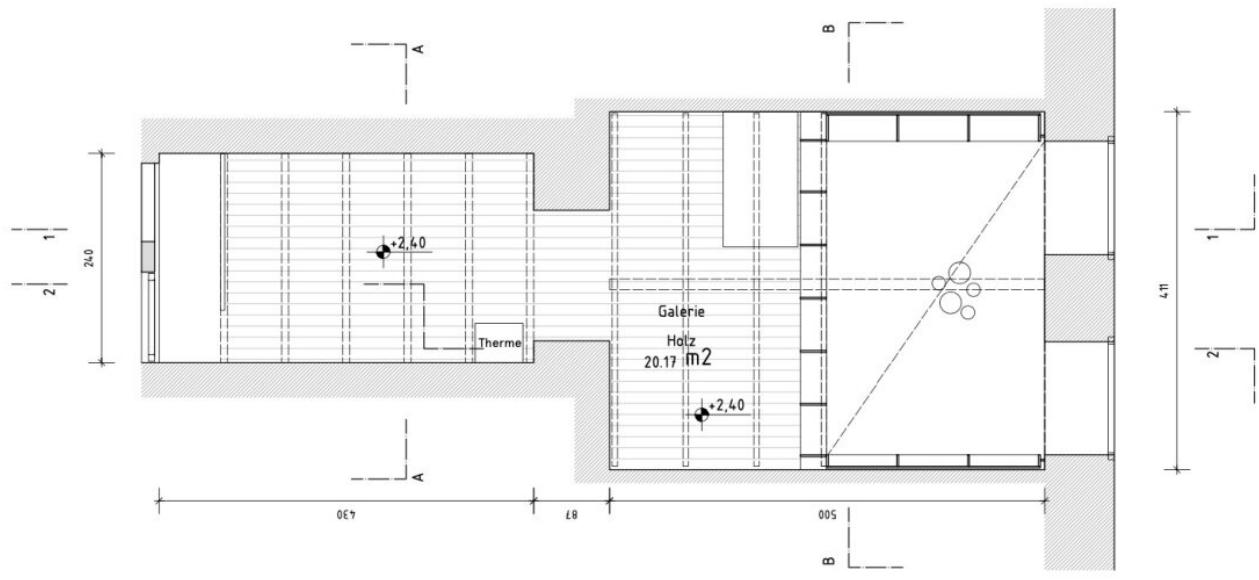
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30











Objektbeschreibung

Die **ImmoLöwin GmbH** präsentiert Ihnen eine attraktive **Gewerbefläche zum Kauf** in einer stark frequentierten und etablierten Lage im **Zentrum des 8. Wiener Bezirks**. Mit einer **Gesamtfläche von 54 m²** bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Laufkundschaft und eine hervorragende Verkehrsanbindung legen.

Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und eignet sich unter anderem als **Geschäftslokal, Einzelhandelfläche, Architektur- oder Designstudio, Galerie, Friseursalon** oder als **Café ohne eigene Speisenzubereitung**.

? Erdgeschoss – 34 m²

Straßenseitig gelegener, lichtdurchfluteter Verkaufsraum mit **bodeniefem Schaufenster (130 cm breit)**, optimal zur Präsentation von Produkten und zur direkten Ansprache von Passanten. Im hinteren Bereich befinden sich eine **Teeküche** sowie ein **WC**.

? Obergeschoss – 20 m²

Über eine **Holztreppe** mit dem Erdgeschoss verbunden. Ideal nutzbar als **Büro, Lagerfläche** oder **Personalraum**.

Die Einheit ist mit **maßgefertigten Einbauschranken, Spiegel, Beleuchtung, Klimaanlage** sowie einer **Küche** ausgestattet und kann **sofort übernommen** werden.

? Besichtigung vereinbaren:

Elena Iakovleva

Tel.: +43 699 1097 5030

ImmoLöwin GmbH

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap