

**++NEU++ 3-Zimmer Geschäftslokal in toller Lage!**



**Objektnummer: 62704**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	236.425,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

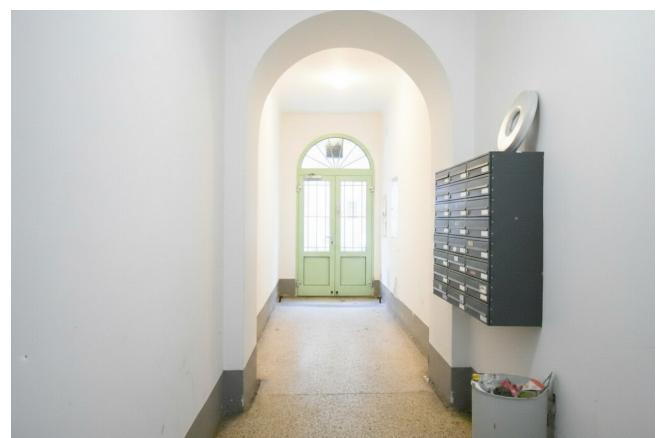
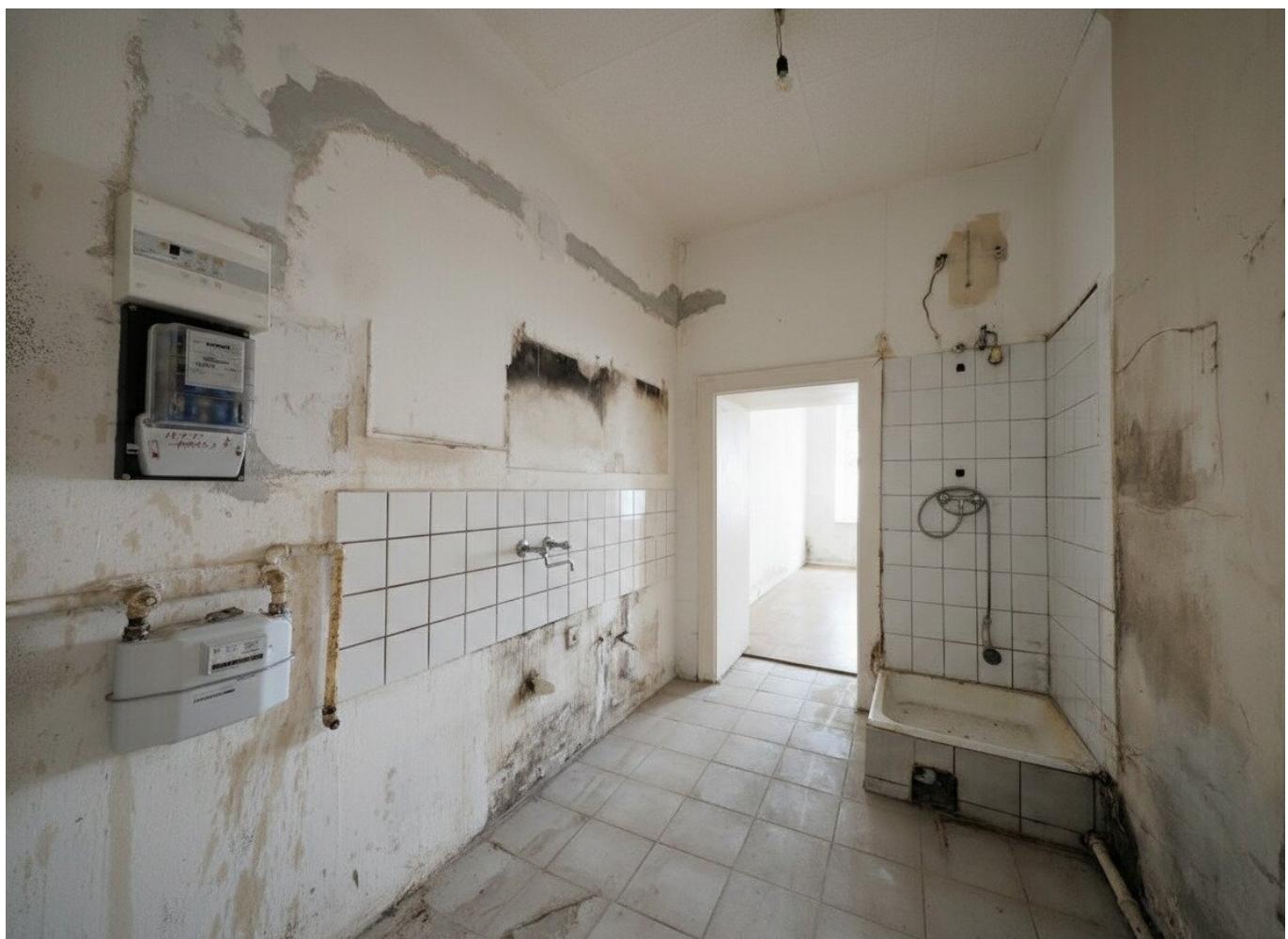
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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



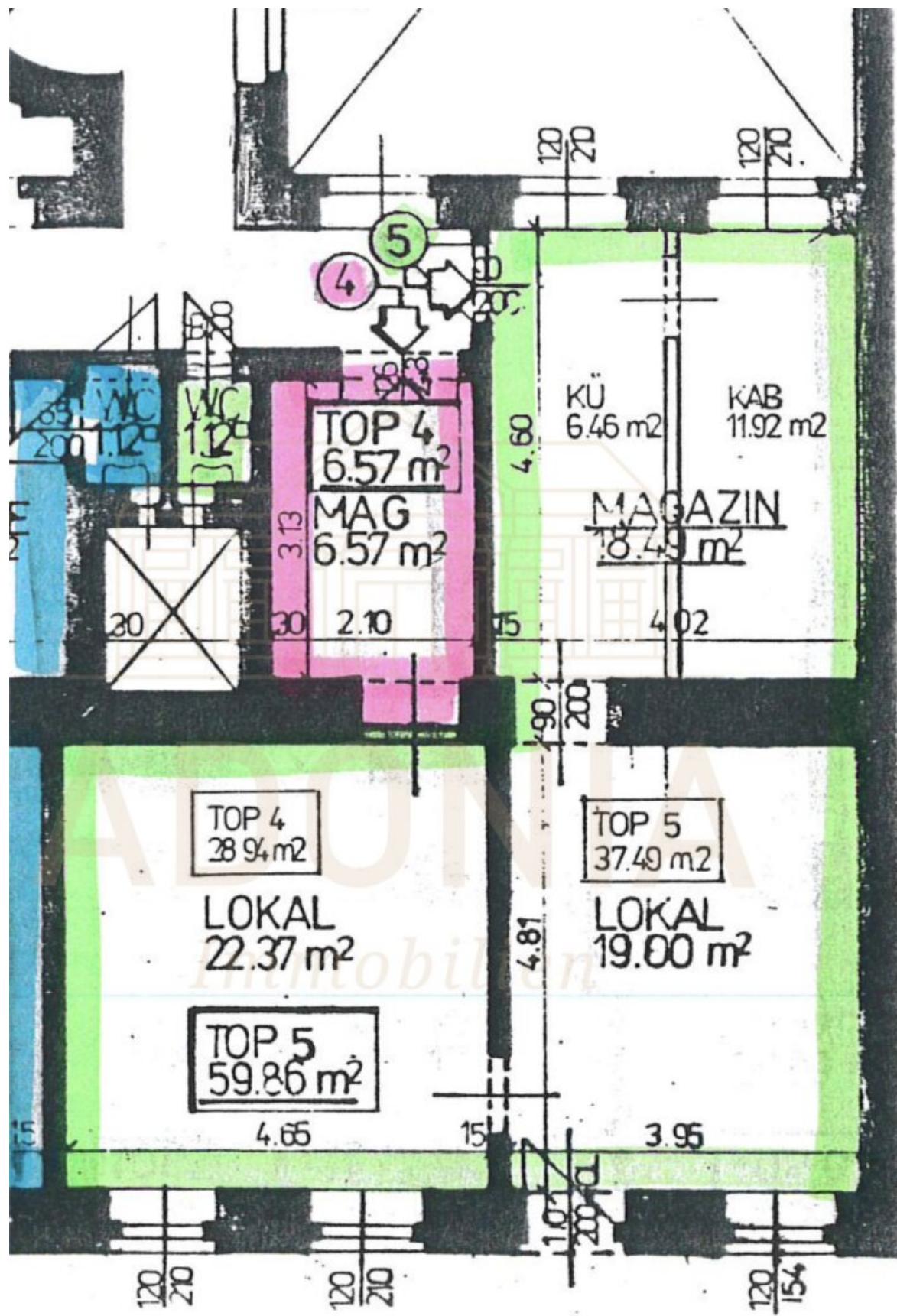






# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftiges Geschäftslokal in Toplage nahe der Venediger Au

Zum Verkauf gelangt dieses sanierungsbedürftige Geschäftslokal mit ca. 68 m<sup>2</sup>, ideal für kreative Köpfe, die ein individuelles Projekt umsetzen möchten. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Venediger Au und überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage.

### Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

### Zustand

Das Objekt befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird **wie es liegt und steht** verkauft.

### Ausstattung:

- **Kein WC** innerhalb der Einheit
- **Keine Heizung** vorhanden

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

Das Objekt bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

## Das Haus

Die Einheit liegt im **Erdgeschoss** eines klassischen Altbau und ist ideal für Geschäftsnutzung oder als kreative Arbeitsfläche.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage:

- Der **Wiener Prater** mit seinen berühmten Attraktionen ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- Ruhige Umgebung in einer **Einbahnstraße** mit guten Parkmöglichkeiten.

## Infrastruktur:

- Nahversorger wie **Billa, Hofer, Anker und Bipa** sind in Gehdistanz.
- Zahlreiche Kaffeehäuser und Restaurants in unmittelbarer Nähe.
- Gute medizinische Versorgung durch eine Vielzahl von Fach- und Allgemeinmedizinern.
- Bildungseinrichtungen wie **Kindergärten, Schulen und die Fachhochschule des BFI** sind ebenfalls leicht erreichbar.

## Freizeit:

- Der **Venediger-Au-Park** liegt praktisch vor der Haustür.

- Die neue WU (Wirtschaftsuniversität) ist schnell erreichbar.

## **Verkehrsanbindung**

Die Lage bietet eine **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung**:

- **Praterstern (3 Gehminuten):**

- U-Bahn: **U1, U2**
- S-Bahn: **S1, S2, S3, S7** sowie Fernzüge
- Straßenbahn: **Linien 5 und 0**

- Perfekte Anbindung auch für den Individualverkehr.

## **Preis**

Der **lastenfreie Kaufpreis** für dieses Objekt beträgt:

**EUR 236.425,-**

Betriebskosten ab 2026:

Top 4 mit 29,50m<sup>2</sup> = 84,08€

Top 5 mit 38,05m<sup>2</sup> = 108,44€

Stand der Rücklage des Hauses per 09.12.2025: EUR 17.977,17,-

## **Vertragserrichtung**

Die Vertragserrichtung erfolgt durch:

**Mag. Georg Kampas**

Kosten: **1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap