

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



Objektnummer: 62704

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

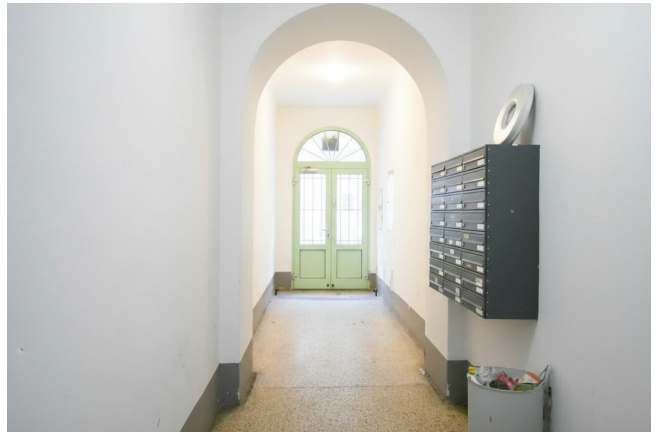
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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



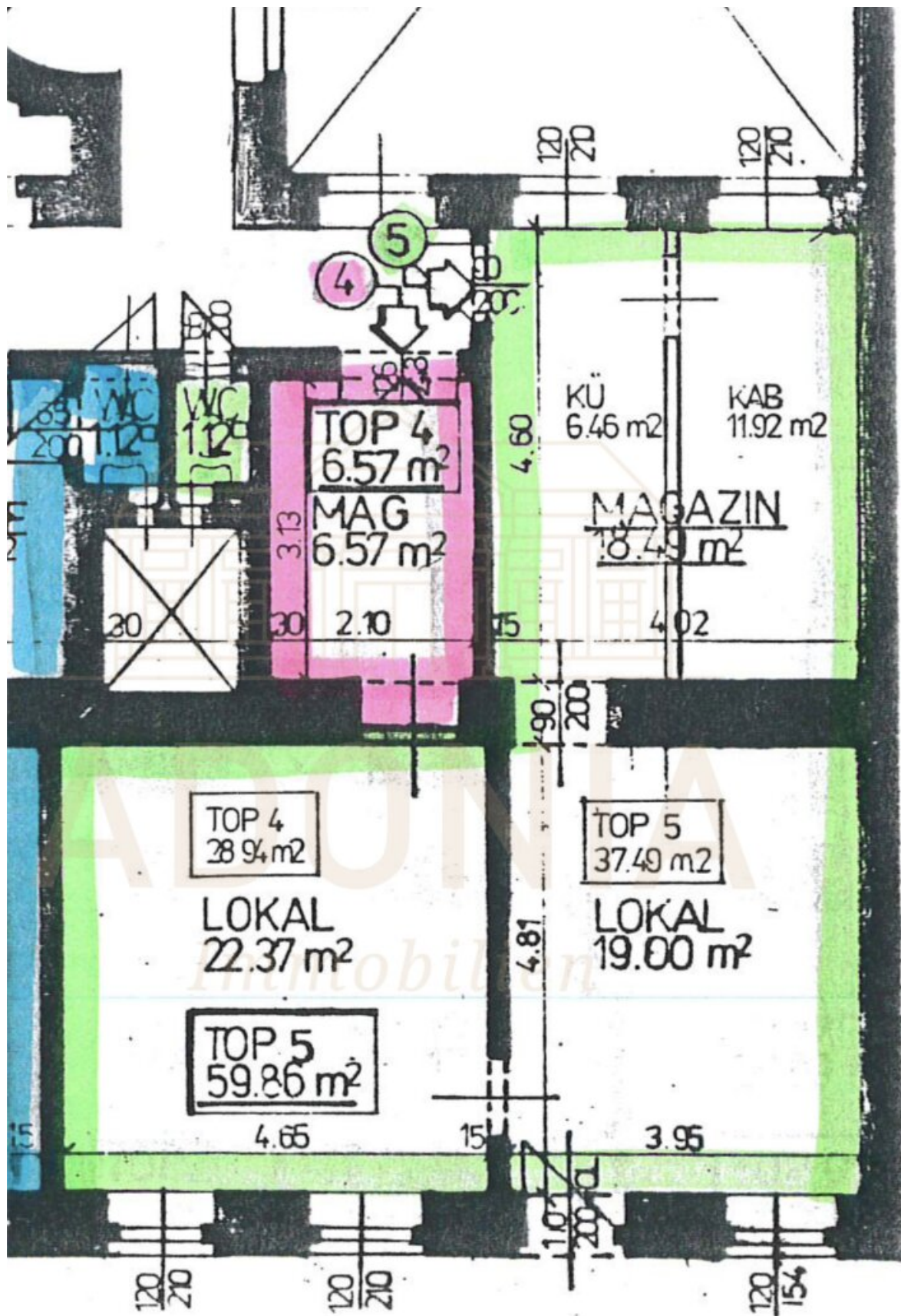






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Geschäftslokal in Toplage nahe der Venediger Au

Zum Verkauf gelangt dieses sanierungsbedürftige Geschäftslokal mit ca. 68 m², 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 Altbaus 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 Allgemeinmediziner:innen.
- 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 29,50m² = 84,08€

Top 5 mit 38,05m² = 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

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