

**1070 Wien, TOP SANIERTES Gassenlokal in beliebter, gut  
frequentierter Lage!**



**Objektnummer: 5829/1054**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	45,50 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,35 €
<b>USt.:</b>	13,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

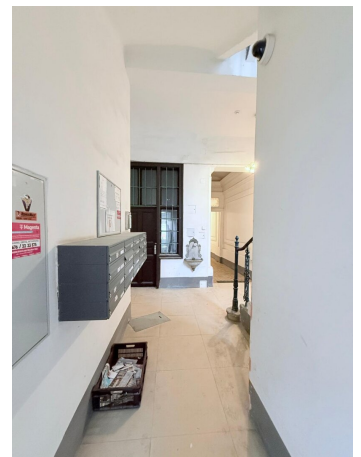
## Ihr Ansprechpartner

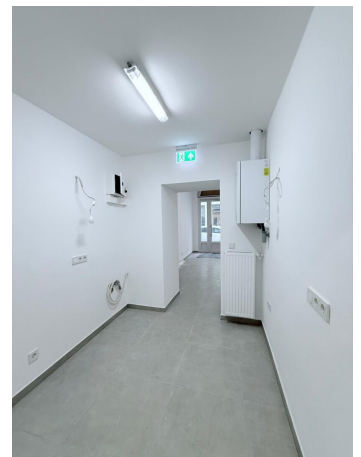
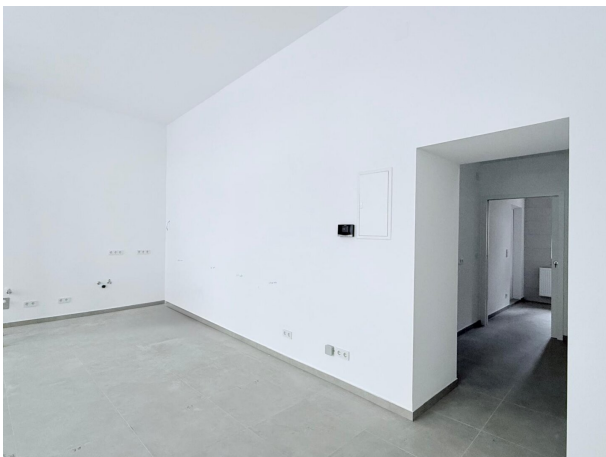
**Dejan Stanisavljevic**

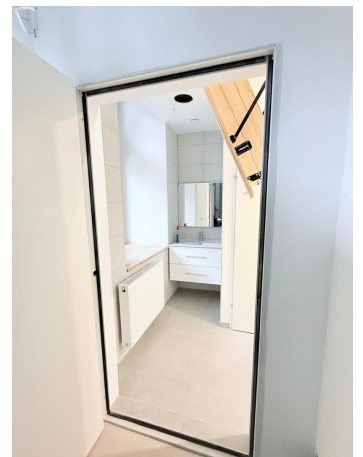
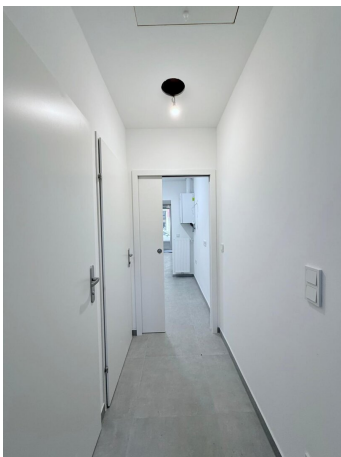
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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







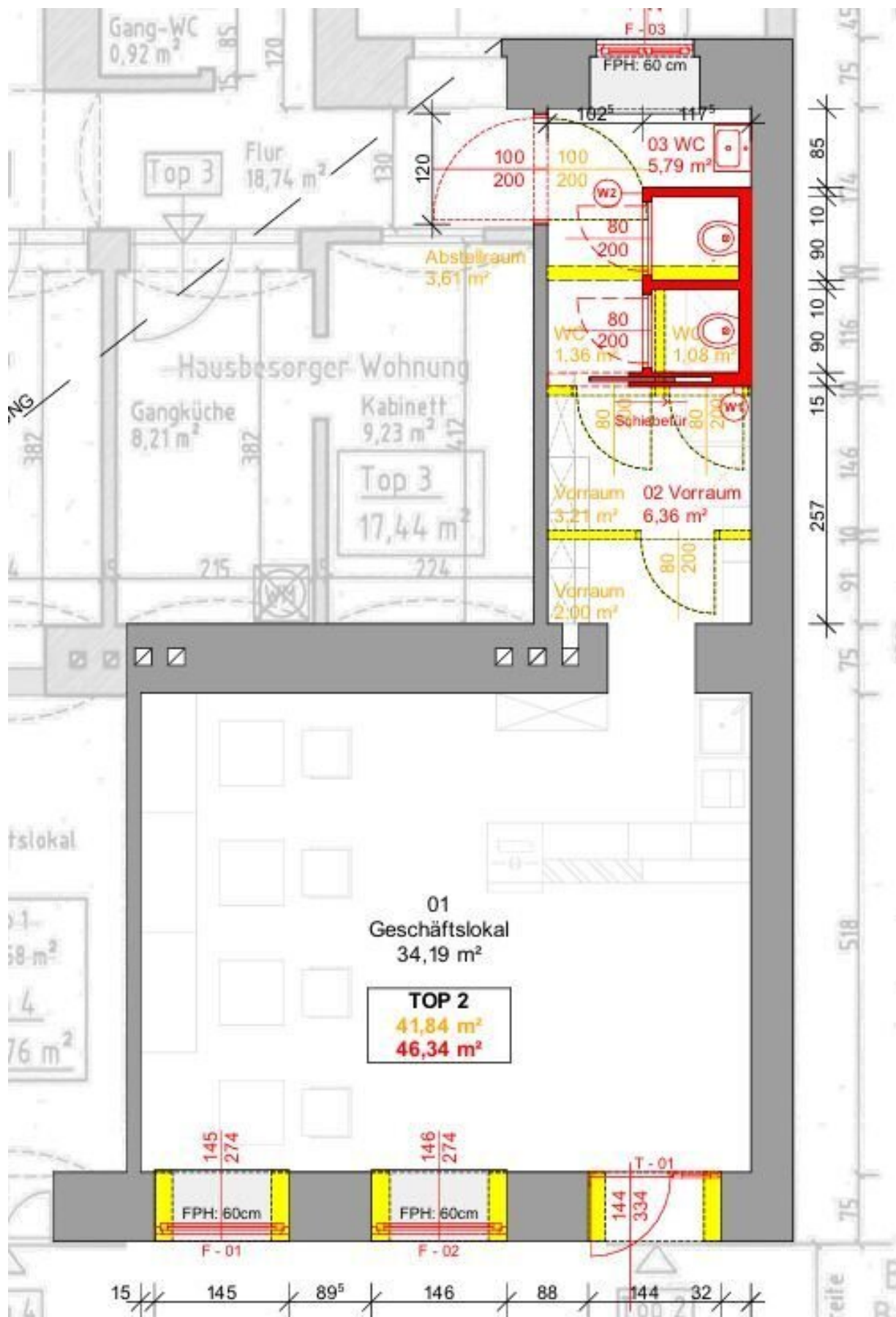


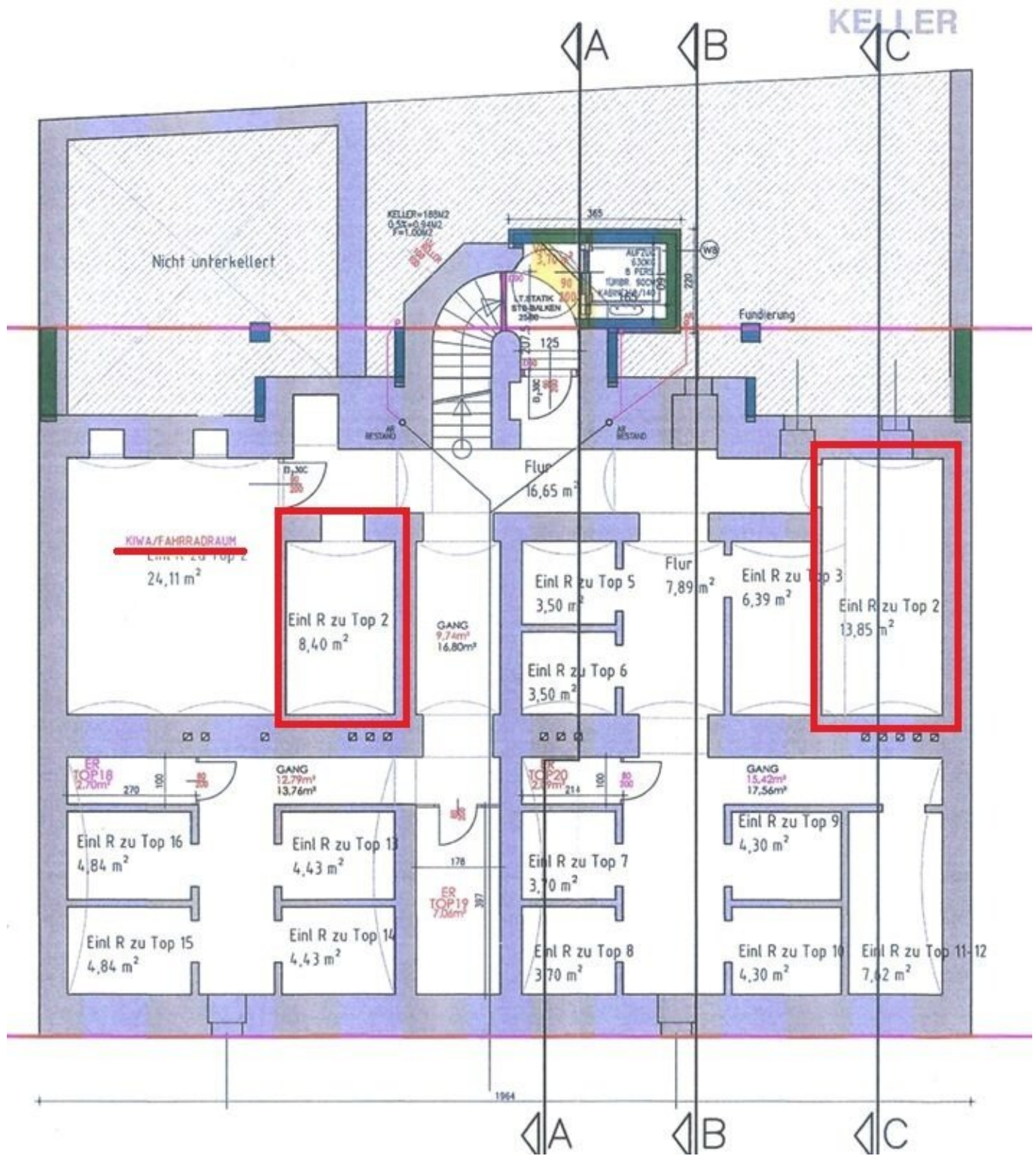












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. 45,50qm großes, generalsaniertes Gassenlokal direkt an der Burggasse, die wiederum eine gute Frequenz garantiert!

Das Geschäft besteht aus einem von der Straße zugänglichen Hauptraum mit einer charmanten Fensterfront zur Straße, einen Raum im hinteren Bereich der sich hervorragend für eine Miniküche eignet, zwei Toiletten und einem hübschen Platz am Fenster mit Waschbecken. Im hinteren Teil ist eine Zwischendecke eingezogen, die durchaus begehbar ist und einen schönen Stauraum bietet!

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung in einem sehr schönen Altbauhaus. Die Nutzbarkeit ist vielfältig von verschiedensten Dienstleistern wie Nagelstudio, Frisör, Versicherung etc. oder als Verkaufsfläche für diverse Shops.

Beheizt wird es mittels einer Gasetagenheizung, und zwar durch eine kamingebundene Vaillant-Therme!

Die **Betriebskosten sind mit Euro 137,25** inkl. Rep.Rücklage und 20% USt., **extrem günstig** sodass sich das Objekt auch als Anlage sehr gut eignet.

**Der Kaufpreis liegt bei Euro 265.000.- Lasten und Bestandsfrei!**

**Energiekennzahl: HWB: 78,9 Klasse: C, fGEE,SK: 1,66 Klasse: C**

Unser Erfolgshonorar liegt bei 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

### **ALLEINBEAUFTRAGT!**

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung erreichen Sie mich unter **der Mobilnummer 06503110002** Dejan.

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 <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