

**360 TOUR / Multifunktionales Geschäftslokal/Büro in sehr
guter Lage des 5. Bezirks**



Objektnummer: 1190

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	109,20 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	382.000,00 €
Betriebskosten:	168,13 €
USt.:	33,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52



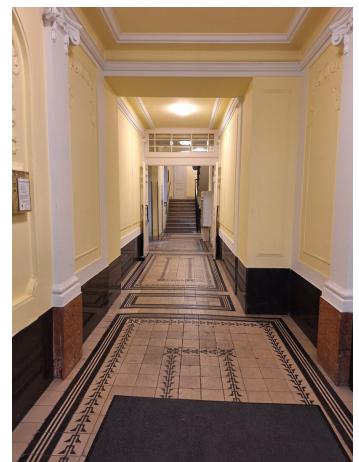






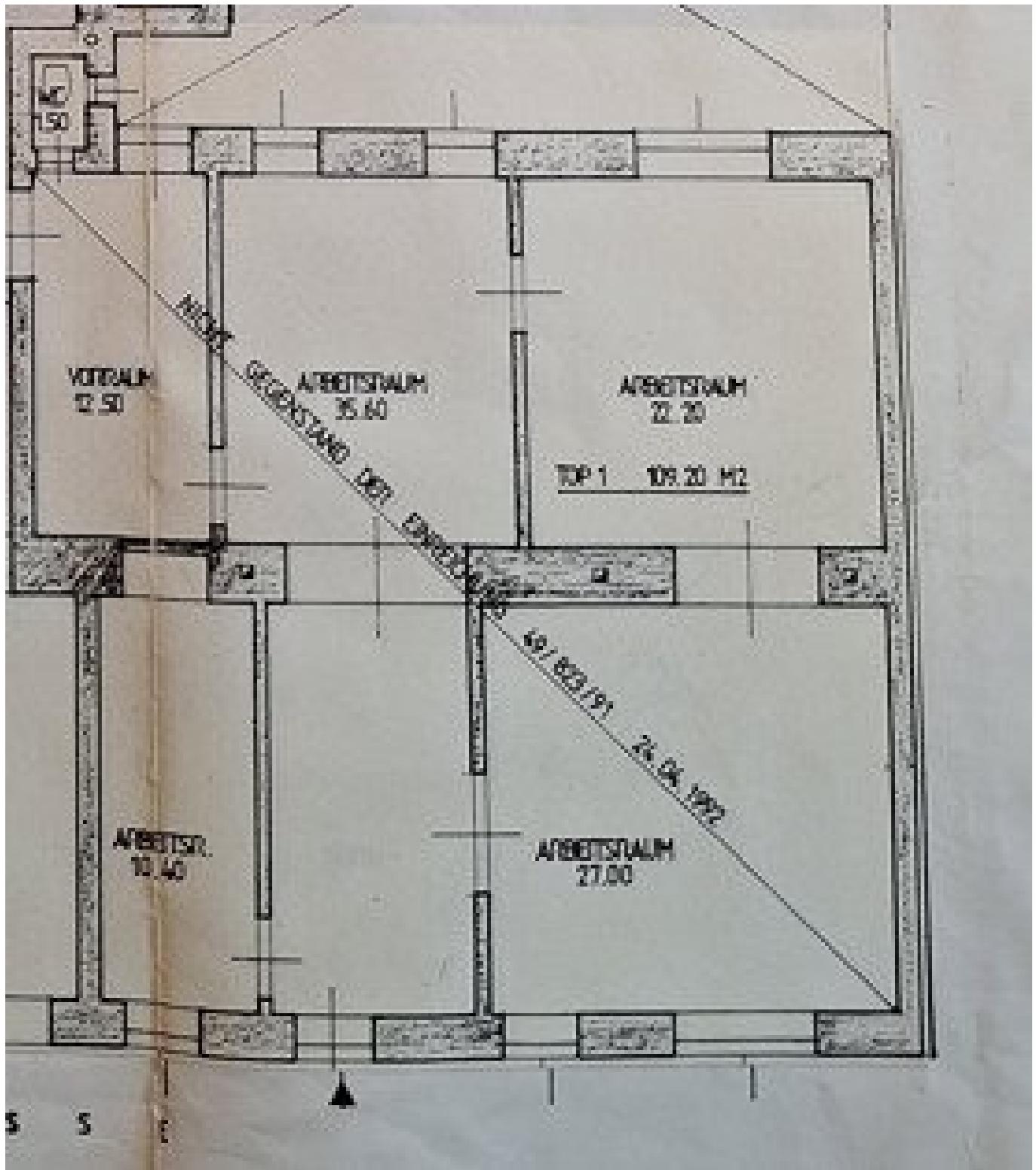




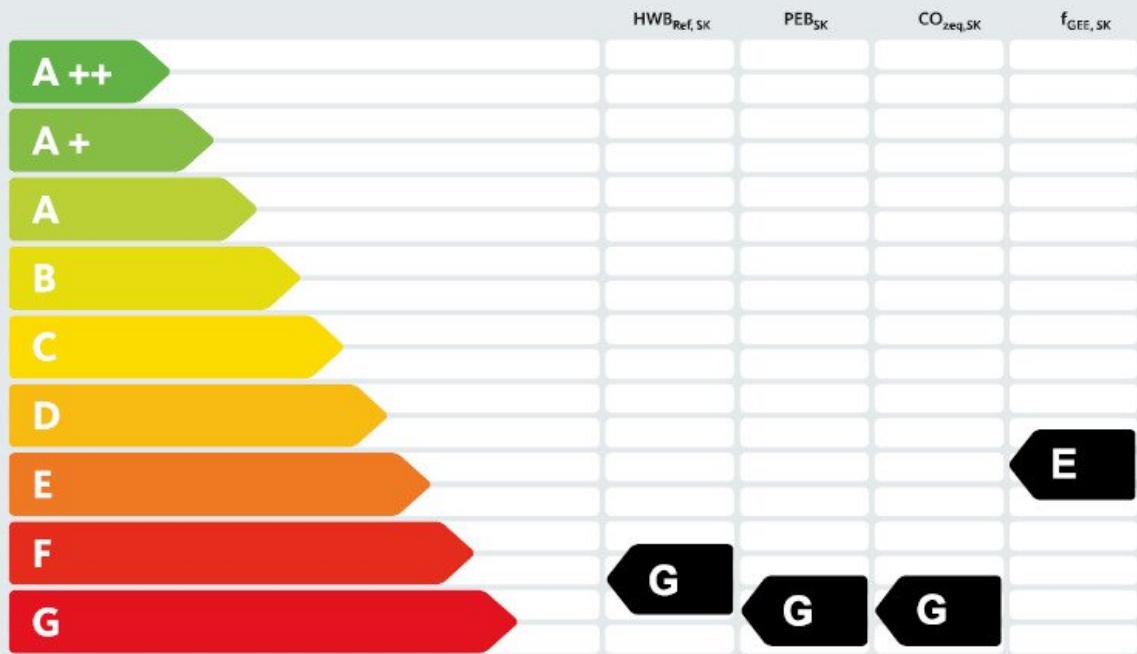








SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



Objektbeschreibung

Multifunktionales Geschäftslokal/Büro in sehr guter Lage des 5. Bezirks - Nähe Bräuhausgasse / Reinprechtsdorfer Straße

Zum exklusiven Verkauf gelangt ein **sanierungsbedürftiges, multifunktional nutzbares Geschäftslokal / Büro** (ehemals Werkstatt) in guter Lage des **5. Bezirks**.

- Dieses **Geschäftslokal / Büro kann nach einer Adaptierung / Sanierung multifunktional genutzt werden.**
- **Das Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 109,20m² und kann über 2 Eingänge betreten werden, befindet sich im Erdgeschoss eines ca. im Jahre 1912 errichteten, repräsentativen Jahrhundertwendehauses mit wunderschönem Stiegenhaus.**
- Die **gute Grundrissqualität machen diese Immobilie zusätzlich interessant.**
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (12A, 14A, **U4-Nähe**) und **Infrastruktur** (Linke Wienzeile gut erreichbar) sind ebenfalls gegeben.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar - die Reinprechtsdorfer Straße ist um die Ecke gelegen.**
- Gewerberechtliche, ev. baurechtliche Bewilligungen sowie Betriebsanlagengenehmigungen etc. sind vom neuen Eigentümer, entsprechend seines Gewerbes, auf eigenes Risiko und Kosten zu erwirken.
- Das **Objekt wird transaktionsfrei wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen (Sanierungsbedarf, Bauzustand, Feuchtigkeitssanierung, etc.) und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).

- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum kausalen Objekt** (Bauakt, GB-Auszug, Vorschreibungen, WEV, Nutzwertgutachten, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, HV-Vorschau, Rücklage, etc.).
- Der **Kaufpreis** beträgt **€ 382.000.-** und versteht sich als **Verhandlungsbasis**.
- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.
- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.
- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Straßeneingang**
- **Vorraum**
- **Raum 1 (straßenseitig, 1 Fenster)**
- **Raum 2 (straßenseitig, 2 Fenster)**
- **Raum 3 (hofseitig)**
- **Raum 4 (hofseitig)**
- **Küche mit Dusche** (Spüle, E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank, Fenster), **Eingang über Stiegenhaus**
- **WC** (Handwaschbecken, Fenster)

Ausstattung:

- Fliesen- und Laminatböden
- Kunststofffenster (straßenseitig)
- Kastenfenster (hofseitig mit Vergitterung)
- Deckenbeleuchtung
- Gasetagenheizung
- Fahrradabstellmöglichkeit im Hof
- kein Kellerabteil

- Sanierungsbedarf

- Energieausweis (HWB 250,3 kWh/m²a, HWB-Klasse G; fGEE 2,75 kWh/m²a, Kategorie E lt. EA vom 23.07.2020)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap