

**Im Herzen der Josefstadt! Helle, große Geschäftsfläche auf
3 Ebenen • Branchenfrei • Vielfältige Möglichkeiten •
Befristet vermietet!**



Geschäftsraum

Objektnummer: 5630/459

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien, Josefstadt
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,41 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	465,08 €
USt.:	93,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

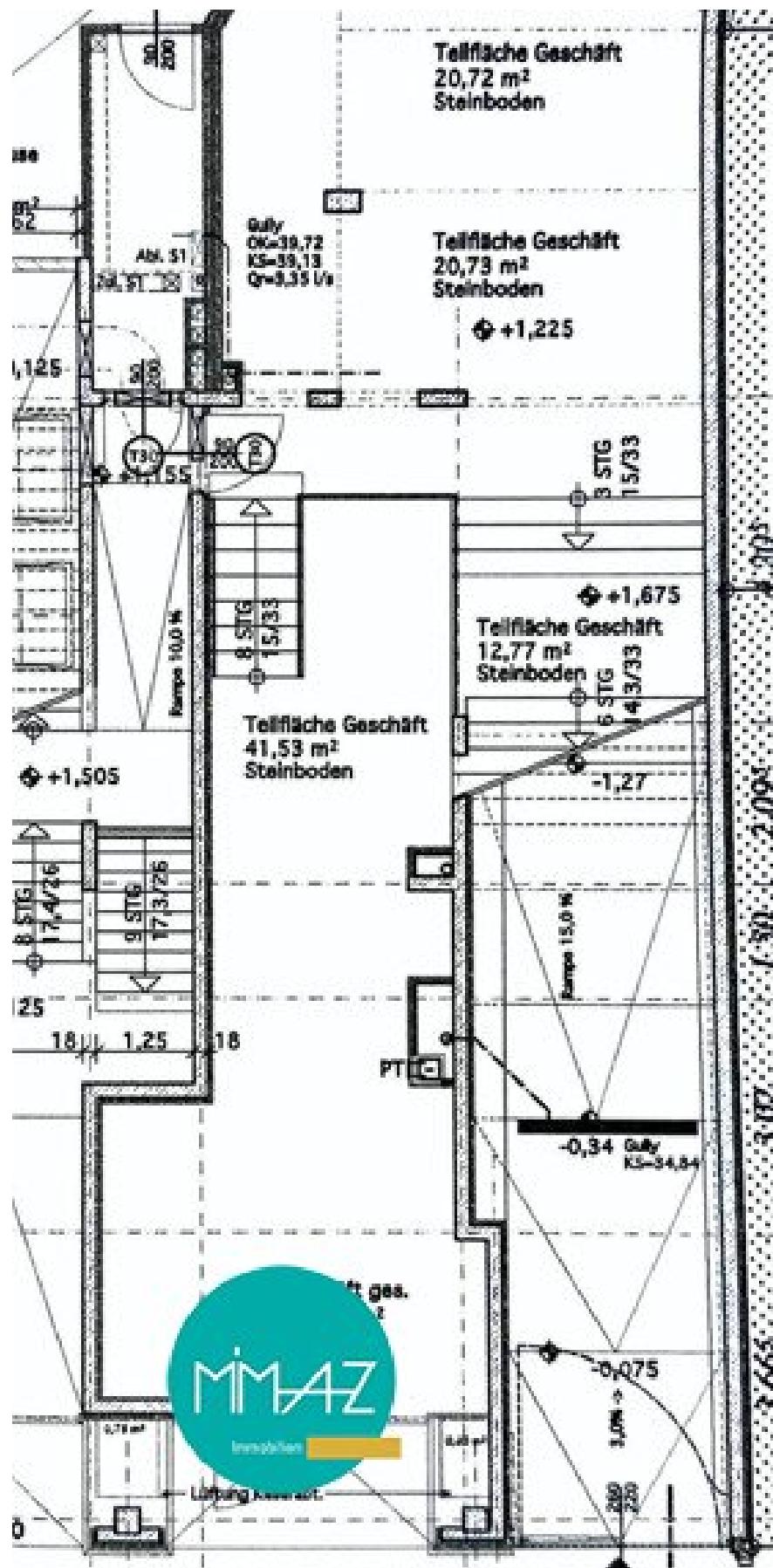
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

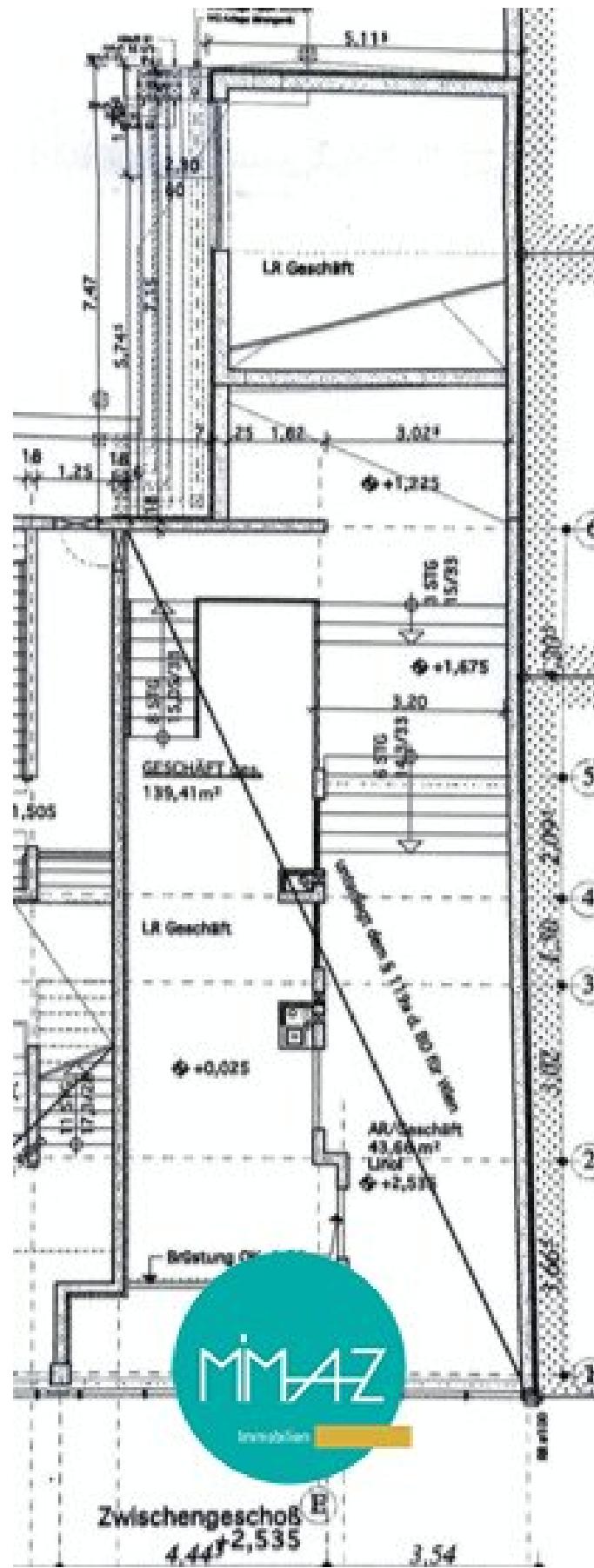
T +43 676 967 39 74











Objektbeschreibung

ADDRESS FOR SUCCESS • TOPLAGE IM HERZEN DER JOSEFSTADT

GESCHÄFTSFLÄCHE • BÜRO • PRAXISRÄUMLICHKEITEN

Inmitten des **pulsierenden Lebens** im Herzen der Josefstadt steht diese **Gewerbeimmobilie** mit einer **Nutzfläche von knapp 140m²** zum unmittelbaren Verkauf!

Auf **Straßen- und Zwischengeschossebene** bieten diese hellen, **offenen Räumlichkeiten** derzeit einen großzügigen Eingangs-/Rezeptions- und Wartebereich, eine Küche mit Abstellraum und Aufenthaltsmöglichkeit sowie das vielfältig nutzbare Obergeschoss mit Glasfront und Blick auf die Lerchenfelder Straße.

Das Geschäftslokal ist derzeit an ein **Friseur- und Nagelstudio** befristet vermiert und ab **1.6.2028** verfügbar.

Aufgrund der **hervorragenden Lage** und der vielfältigen, neuen Gestaltungsmöglichkeiten sind **unterschiedliche Geschäftsmodelle** und alle Branchen willkommen und herzlich eingeladen, diese Immobilien eingehend zu besichtigen.

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** der Wohnhausanlage erfolgt über eine im Keller befindliche Heizzentrale. Die Abrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Heizkostengesetzes. Die Kosten für Heizung betragen laut monatlicher Vorschreibung derzeit €97,48 (inkl. Ust), die Kosten für Warmwasser sind mit €67,37 (inkl. Ust.) vorgeschrieben.

Ein **Kellerabteil** ist diesem Top zugeordnet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

Bei **näherem Kaufinteresse** stelle ich zusätzlich gerne **folgende Dokumente** zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Monatliche Vorschreibung
- Aktueller Mietvertrag
- Protokoll der letzten Eigentümersversammlung
- Energieausweis
- Fertigstellungsanzeige
- Benützungsbewilligung
- Originalplan

DATEN IM ÜBERBLICK

- Nutzfläche ca. 140m²
- Helle, offene Geschäftsfläche auf 3 Ebenen

- Branchenfrei
- Küche, Toilette, Dusche
- Kellerabteil
- Zentralheizung
- Befristet vermietet bis 1.6.2028

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap