

**Attraktives teilsaniertes Souterrainlokal in
ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks**



Hauptraum 1

Objektnummer: 5518

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse 21
Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H 004369916440000

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

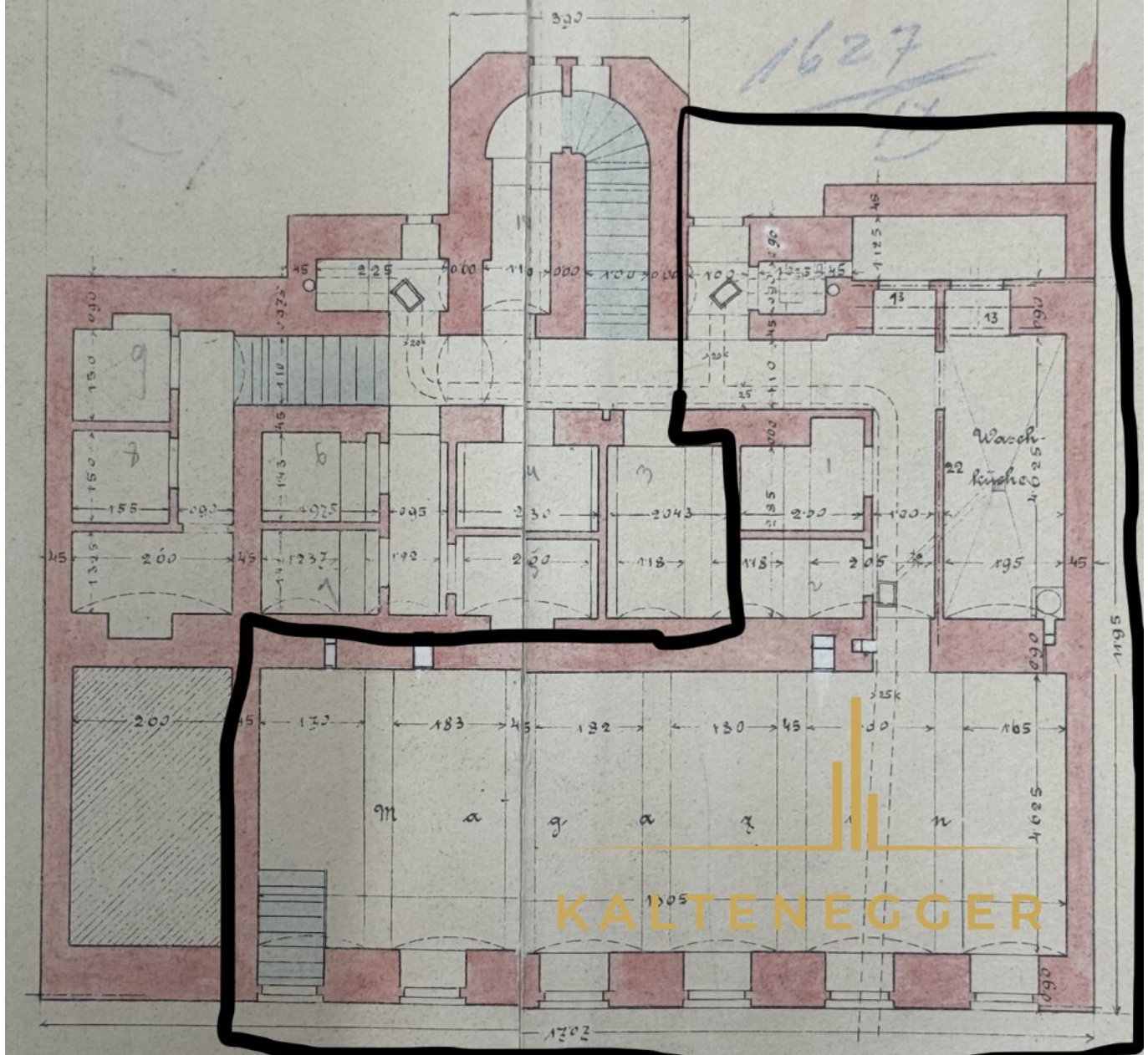








1627



Objektbeschreibung

Attraktives teilsaniertes Souterrainlokal in ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks

Zum Verkauf gelangt ein teilsaniertes Souterrainlokal mit Nebenräumen und WC in begehrter Lage der Lustkandlgasse im 9. Wiener Gemeindebezirk (Alsergrund).

Die Liegenschaft befindet sich in einem stilvollen Wiener Zinshaus aus dem Jahr 1898, das laufend instand gehalten und saniert wurde. Der gepflegte Altbaucharakter in Kombination mit der hervorragenden Mikrolage bietet eine ideale Grundlage für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Atelier, Büro, Lager, Studio oder für andere gewerbliche Zwecke.

Das Objekt selbst wurde teilweise saniert:

Die Heizung wurde durch eine **neue Gastherme** modernisiert, ebenso wurde die **gesamte Elektrik vollständig erneuert**, wodurch eine zeitgemäße technische Infrastruktur gewährleistet ist. Neben dem Hauptraum stehen zusätzliche Nebenräume sowie ein separates WC zur Verfügung.

Hervorragende Lage & Infrastruktur

Die Lustkandlgasse zählt zu den gefragtesten Adressen im Alsergrund. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, einer ausgezeichneten Nahversorgung sowie einer lebendigen, urbanen Struktur mit Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Straßenbahnlinien (z.B. 37, 38, 40, 41, 42) sowie die U-Bahn-Linie U6 (Station Währinger Straße/Volksoper). Auch die Anbindung an das Wiener Stadtzentrum ist in wenigen Minuten gegeben. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter optimal erreichbar.

Dieses Objekt bietet eine attraktive Gelegenheit, eine vielseitig nutzbare Fläche in sehr guter Wiener Lage zu erwerben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.