

Attraktives Geschäftslokal mit hoher Sichtbarkeit – ideal für Einzelhandel, Showroom oder Studio!



Straßenseitiger Eingang mit Auslage

Objektnummer: 5052

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Einzelhandel |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 60,40 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 10,26 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 137,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,94 |
| Kaufpreis: | 230.000,00 € |
| Betriebskosten: | 122,64 € |
| USt.: | 24,53 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Toth

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

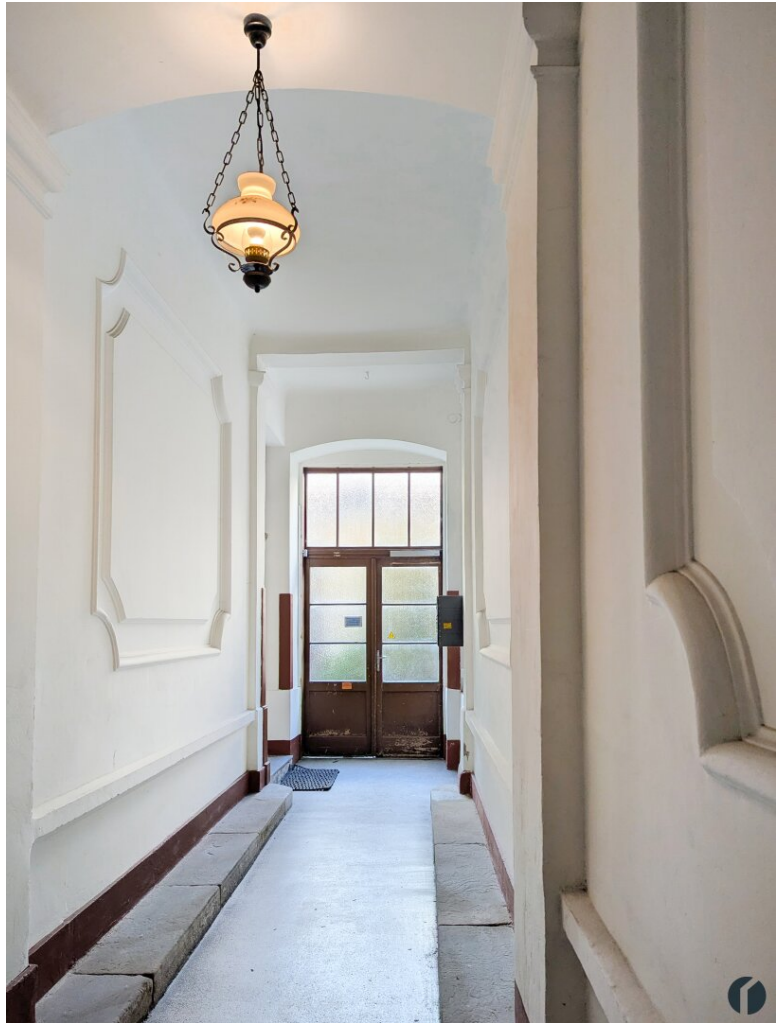
T +43 676 3658106

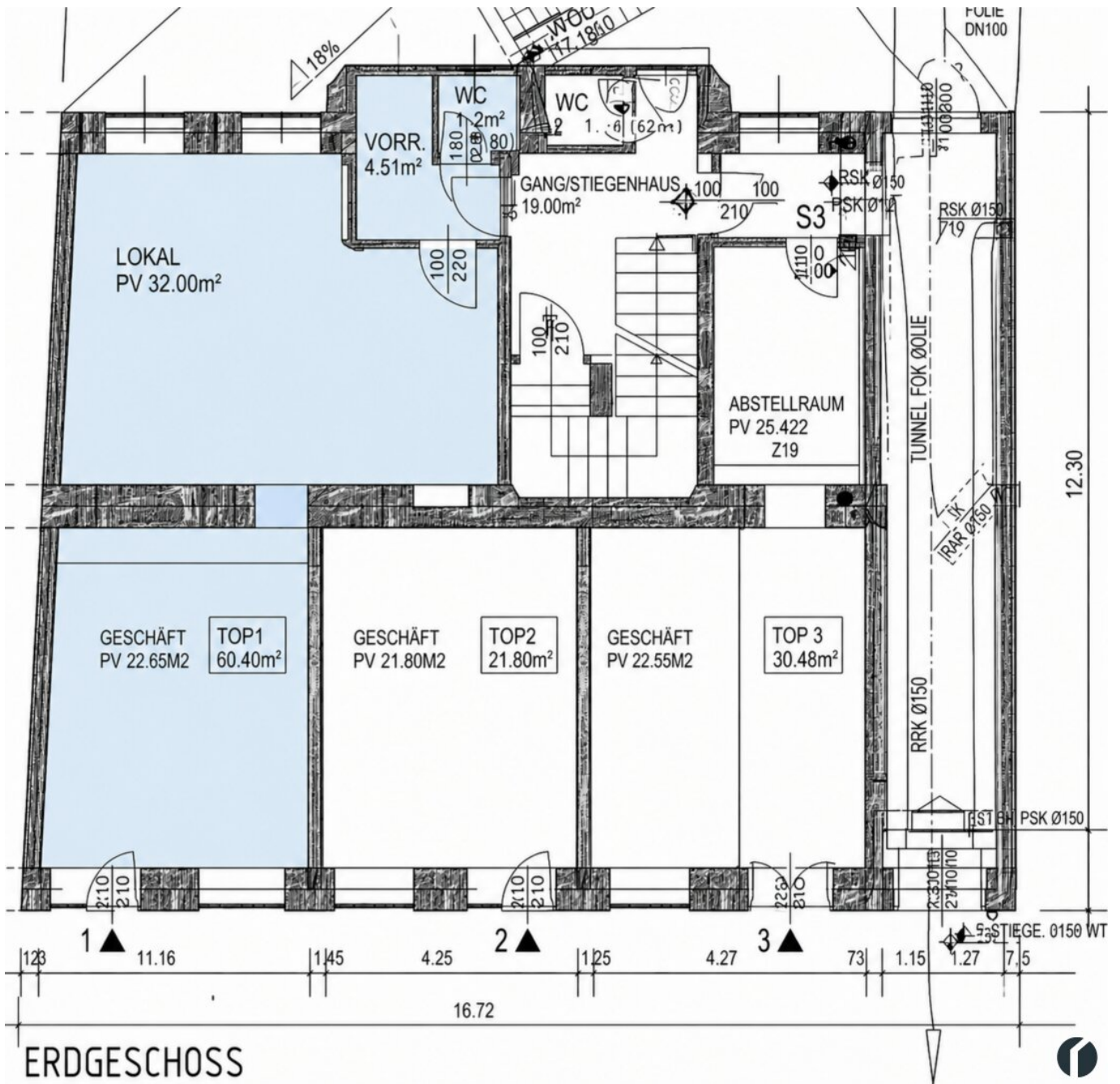
H +43

Gerne
Verfü









Objektbeschreibung

Dieses attraktiv sanierte Geschäftslokal im Erdgeschoß eines stilvollen Jahrhundertwendehauses bietet die perfekte Bühne für Ihren Unternehmensauftritt – mit **ausgezeichneter Sichtbarkeit, hoher Passantenfrequenz** und optimaler Erreichbarkeit.

Die Kombination aus **straßenseitiger Präsenz** und einem **ruhigen hofseitigen Bereich** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Verkaufsraum bis zum Rückzugs- oder Arbeitsbereich.

Ideal geeignet für:

- Einzelhandel / Concept Store
- Showroom / Verkaufsfläche
- Studio / Atelier
- Dienstleistungsbetrieb mit Kundenverkehr
- sowie ergänzend Praxis oder Büro

Das Objekt wurde **frisch ausgemalt**, ist **sofort bezugsfertig** und kann flexibel an Ihr Konzept angepasst werden.

Die Ausübung eines Gastgewerbes oder sonstigen Gewerbes mit ortsunüblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung ist nicht gestattet.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 60 m² Nutzfläche
- barrierefreier Zugang
- sehr gute Sichtbarkeit & Frequenzlage

- sonnige Ausrichtung straßenseitig
- ruhiger hofseitiger Bereich
- Klimaanlage & moderne Gasbrennwerttherme
- sehr gepflegtes Haus

Die hervorragende Anbindung über U6 sowie die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 sorgt für eine **bequeme Erreichbarkeit aus ganz Wien** – sowohl für Laufkundschaft als auch für gezielte Besuche.

Ein idealer Standort für alle, die Wert auf **Frequenz, Präsenz und ein hochwertiges Umfeld** legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap