

**Renovierungsbedürftiges GESCHÄFTSLOKAL bei  
MESSE/PRATER**



**Objektnummer: 5570/748**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnezhoferstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 197,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,81
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	213,00 €
USt.:	21,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

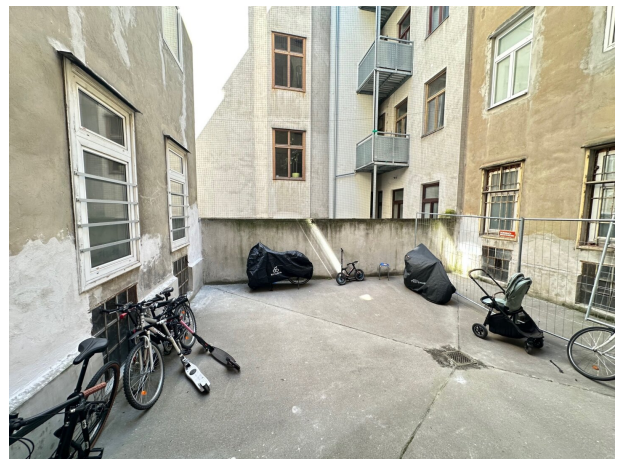
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## **Geschäftslokal mit Potenzial in Top-Lage des 2. Bezirks – Ideal für Investoren und Unternehmer**

Zum Verkauf steht ein straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss im 2. Bezirk Wiens, bestehend aus den Einheiten Top 4 (29,50 m<sup>2</sup>) und Top 5 (38,05 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von ca. 67,55 m<sup>2</sup>. Das Lokal verfügt über drei Räume und zwei Zugänge – einen direkten Eingang von der Straße sowie einen weiteren Zugang vom Stiegenhaus, was optimale Erreichbarkeit garantiert.

Das Geschäftslokal ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen und Anforderungen umzusetzen. Ausgestattet ist es mit Fliesen- und Laminatböden, einer Dusche, Toilette sowie Kunststofffenstern.

Die Lage ist als ruhig zu bezeichnen, überzeugt jedoch durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn-Station Prater, Straßenbahn und Bahnhof Praterstern sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hohe Kundenfrequenz und optimale Erreichbarkeit.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Diese Infrastruktur macht das Geschäftslokal besonders attraktiv für verschiedene Geschäftsmodelle.

Nutzen Sie diese hervorragende Gelegenheit, ein Geschäftslokal mit großem Potenzial in einer lebendigen und gut angebundenen Wiener Lage zu erwerben!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap