

## **MODERNES LOKAL MIT CHARME - GEWERBEFREI**



**Objektnummer: 7110**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete</b>	863,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,00 €
<b>USt.:</b>	136,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

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



## Objektbeschreibung

CAFÉ, BAR, BRASSERIE, ATELIER, STUDIO, YOGA, BÜRO

Einzelhandel in Top-Lage – Ihr neues Geschäftslokal im 18. Bezirk, Wien

Suchen Sie den idealen Standort für Ihr Einzelhandelsgeschäft, Café, Atelier, Studio, oder Ihre Büroräumlichkeiten in Wien? Dieses modernisierte Geschäftslokal im 18. Bezirk bietet Ihnen auf 40 m<sup>2</sup> eine attraktive Fläche, die keine Wünsche offenlässt. Mit nur einem Zimmer präsentiert sich die Immobilie als vielseitig nutzbarer und leistbarer Raum, der sich optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst.

Die zentrale Lage überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass sowohl Kunden als auch Mitarbeiter Ihre Geschäftsräume bequem erreichen können. Dies garantiert eine hohe Frequenz und optimale Erreichbarkeit.

Darüber hinaus profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar – ein unschätzbare Vorteil für Kunden und Angestellte gleichermaßen. Familienfreundliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und höhere Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, ebenso wie die Universität, was das Einzugsgebiet noch erweitert.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Diese Kombination aus zentraler Lage, umfassender Infrastruktur und moderner Ausstattung macht dieses Geschäftslokal zu einer erstklassigen Adresse für Ihr Business.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein modernisiertes, gut angebundenes Einzelhandelslokal in einem der begehrtesten Bezirke Wiens zu erwerben oder zu mieten. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet, und starten Sie erfolgreich in Ihre unternehmerische Zukunft!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap