

**Cool bleiben. Professionell auftreten. Erfolgreich arbeiten.**



Verkaufsraum straßenseitig - Gestaltungsvorschlag

**Objektnummer: 5118**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Toth**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106









## Objektbeschreibung

### **Klimatisiertes Geschäftslokal mit Auslage, barrierefreiem Zugang und ruhigem Arbeitsbereich nahe Kutschkermarkt.**

Dieses gepflegte Geschäftslokal verbindet gleich mehrere Eigenschaften, die im Arbeitsalltag den entscheidenden Unterschied machen: Ein **heller Verkaufs- oder Empfangsbereich mit Auslage zur Straße**, ein **angenehm ruhiger Arbeitsbereich** im hinteren Teil sowie eine **vorhandene Klimaanlage** sorgen dafür, dass Sie und Ihre Kunden sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Gerade an heißen Sommertagen schaffen angenehm temperierte Räume **beste Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten, entspannte Beratungsgespräche und zufriedene Kunden.**

Die hervorragende Lage nahe Währinger Straße, Volksoper und Kutschkermarkt sorgt zusätzlich für Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ein Standort für Menschen, die ihr **Unternehmen professionell präsentieren** und gleichzeitig Wert auf **hohe Arbeitsqualität** legen.

Die Räumlichkeiten wurden frisch ausgemalt und sind **sofort bezugsfertig**. So können Sie Ihr Unternehmen ohne aufwendige Adaptierungsarbeiten rasch an diesem Standort etablieren.

#### **Ideal geeignet für:**

- Einzelhandel / Concept Store
- Showroom
- Studio / Atelier
- Dienstleistungsbetrieb
- Praxis

- Büro

**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