Attraktives Geschäftslokal mit großer Schaufensterfront in 1100 Wien



Objektnummer: 1945/2559

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	82,23 m²
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



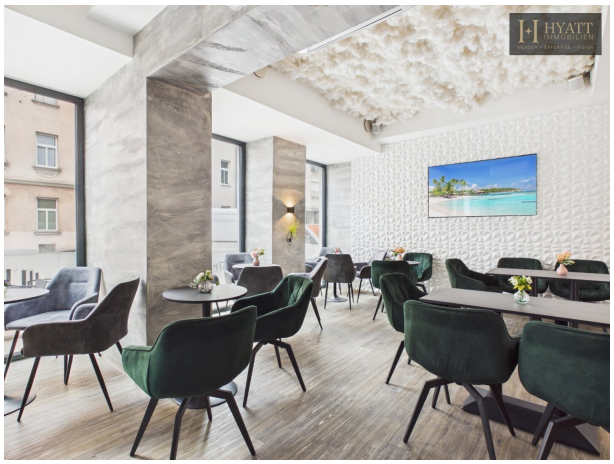
Patrycja Szpak

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 660 511 62 51

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





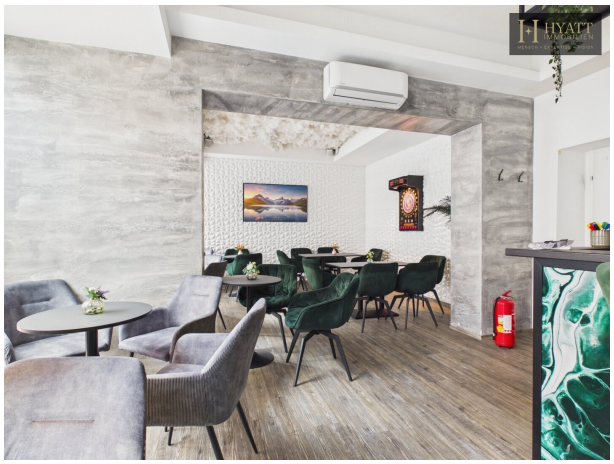




















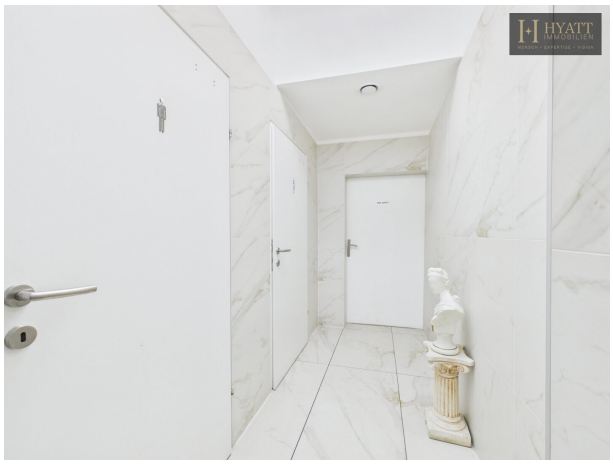

NUR BARZAHLUNG

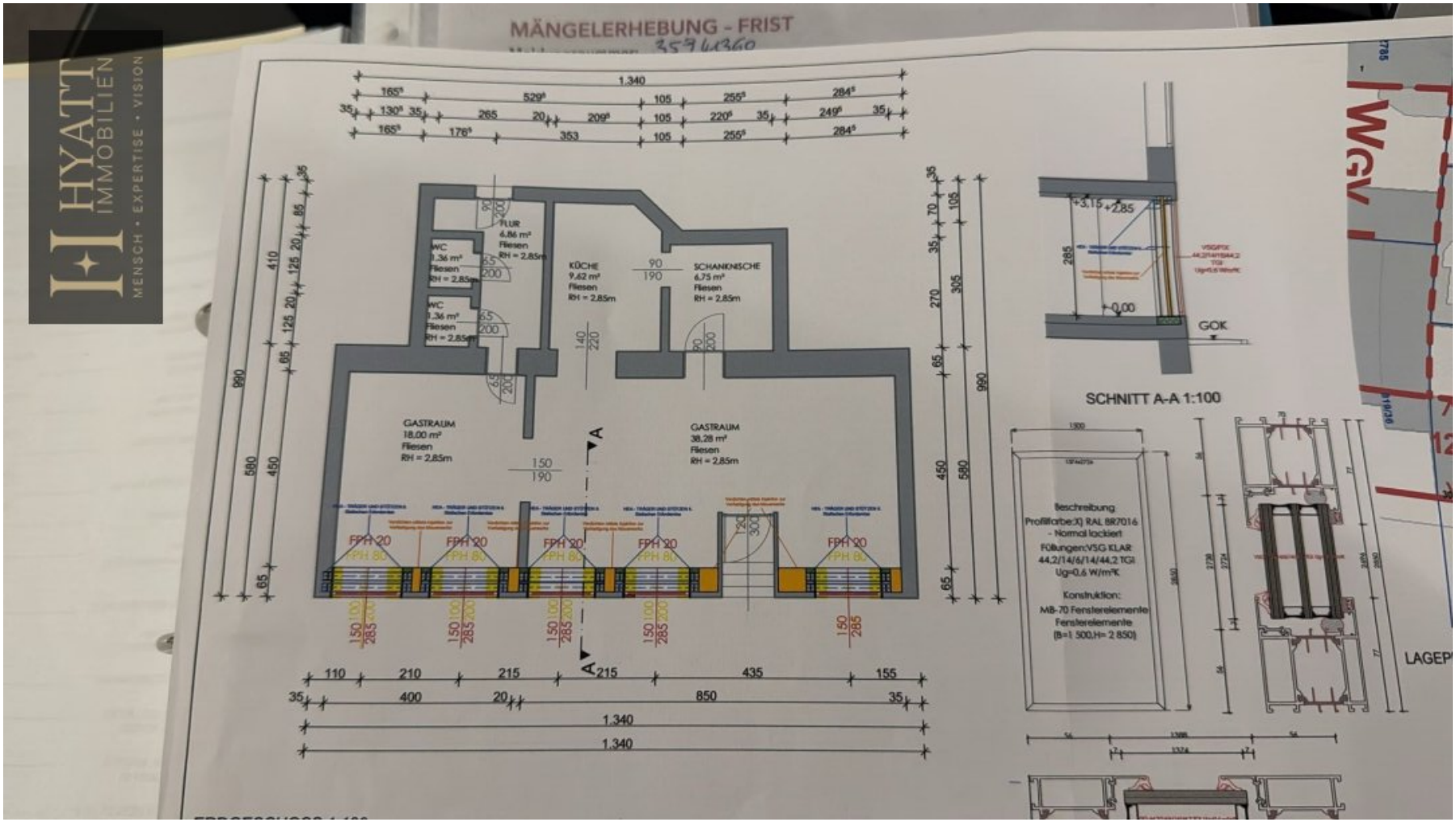











MÄNGELERHEBUNG - FRIST
HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
FLUR 6.86 m² Fliesen RH = 2.85m
WC 1.36 m² Fliesen RH = 2.85m
WC 1.36 m² Fliesen RH = 2.85m
KÜCHE 9.62 m² Fliesen RH = 2.85m
SCHANKNISCHE 6.75 m² Fliesen RH = 2.85m
GASTRAUM 18.00 m² Fliesen RH = 2.85m
GASTRAUM 38.28 m² Fliesen RH = 2.85m
FPH 20
FPH 80
1.340
SCHNITT A-A 1:100
+3.15
+2.85
0.00
GOK
Beschreibung
Profilfarbe:Xi RAL 8R7016 - Normal lackiert
Füllungen:VSG KLAR 44.2/14/6/14/44.2 TGI Ug=0,6 W/m²K
Konstruktion:
MB-70 Fensterelemente
Fensterelemente
(B=1 500,H= 2 850)
WGV
LAGEP

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Geschäftslokal mit ca. 82 m² Nutzfläche** im Erdgeschoss eines Gebäudes in der Neilreichgasse.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige, nahezu über die gesamte Geschäftsbreite verlaufende Schaufensterfront**. Sie sorgt für eine sehr gute Sichtbarkeit von außen und bietet attraktive Möglichkeiten für Warenpräsentation, Branding und Außenwerbung. Gleichzeitig gelangt viel Tageslicht in die Geschäftsflächen.

Das Lokal verfügt über **zwei großzügige Gasträume bzw. Verkaufsflächen**, die aufgrund ihrer offenen Gestaltung flexibel genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Immobilie – abhängig von den erforderlichen behördlichen Genehmigungen – für unterschiedliche Geschäfts- und Nutzungskonzepte.

Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Küchenbereich, einen Flur sowie **zwei WC-Einheiten**. Die Raumhöhe von ca. **2,85 m** unterstützt das angenehme und großzügige Raumgefühl.

Das Geschäftslokal präsentiert sich damit als interessante Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die eine flexibel nutzbare Gewerbeeinheit in Wien-Favoriten suchen.

Highlights auf einen Blick

- ca. **82 m² Nutzfläche**
- **Kaufpreis: € 450.000**
- Erdgeschosslage
- **großzügige Schaufensterfront**
- **Light Gastro möglich**
- hohe Sichtbarkeit und attraktive Präsentationsmöglichkeiten
- zwei großzügige Geschäfts-/Verkaufsbereiche

- separater Küchenbereich
- zwei WC-Einheiten
- Raumhöhe von ca. **2,85 m**
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- **getrennte Toiletten**
- **Stadtblick**
- geeignet für Eigennutzer und Anleger

Der Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor und wird seitens des Eigentümers nachgereicht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap