

**Nutzung möglich als: Blumenladen, Einzelhandel,
Kaffeehaus, Kebap-Stand, Pizzeria oder Büro.**



Office

Objektnummer: 1970/47

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	88,55 m ²
Bürofläche:	88,55 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Terrassen:	73
Heizwärmebedarf:	B 26,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,03

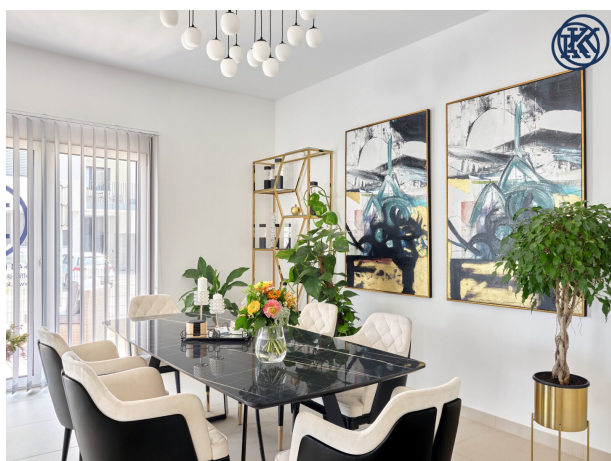
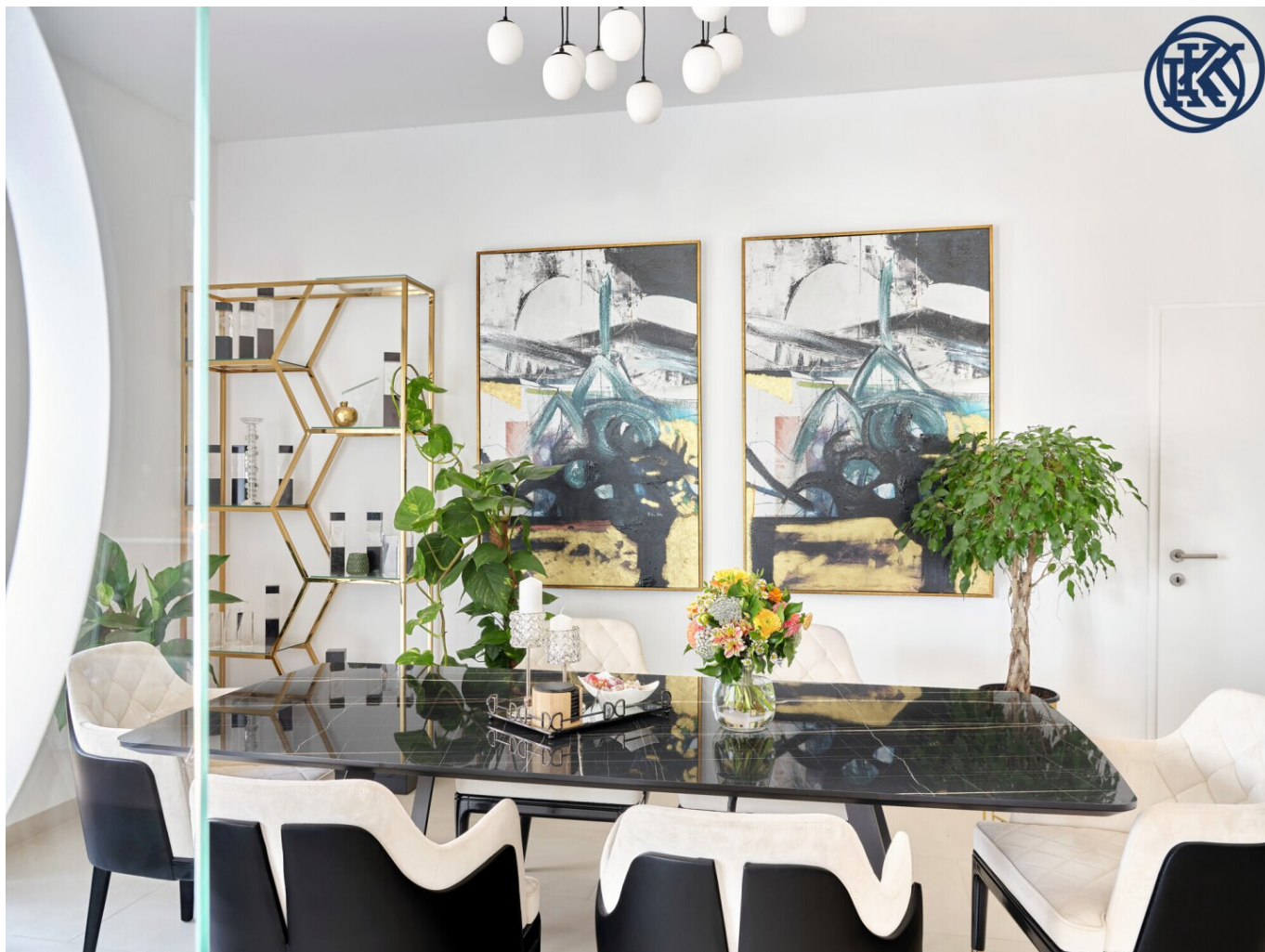
Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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







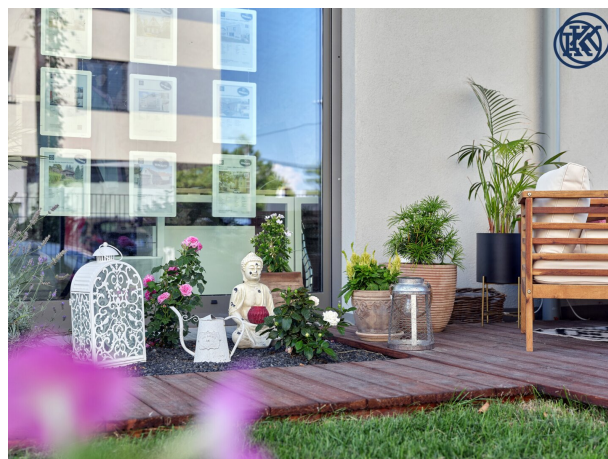
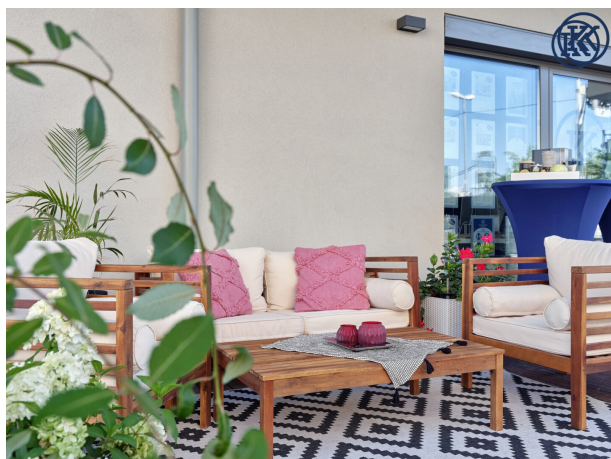
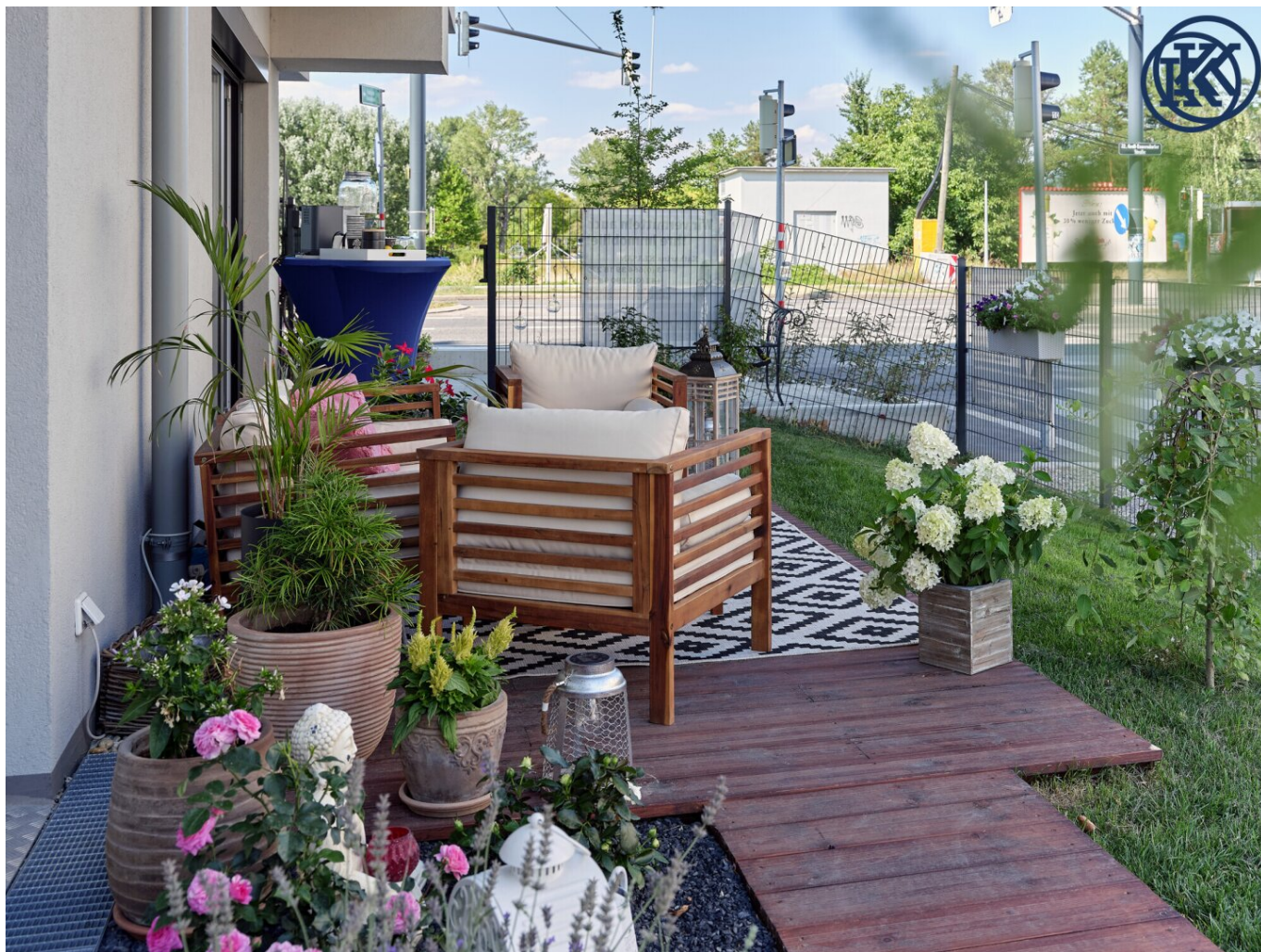


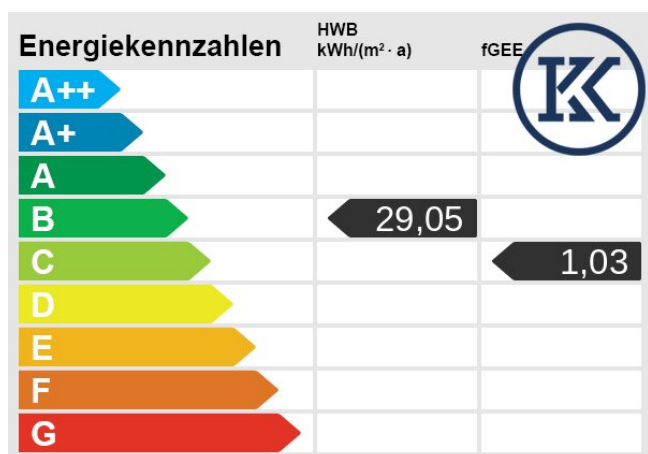













KLASAN & PARTNER

Kostenlose Bewertung und Beratung von einer mehrfach ausgezeichneten Immobilienmaklerin

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.



www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie: Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung: Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf: Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79





ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!



KLASAN&
PARTNER
IMMOBILIEN



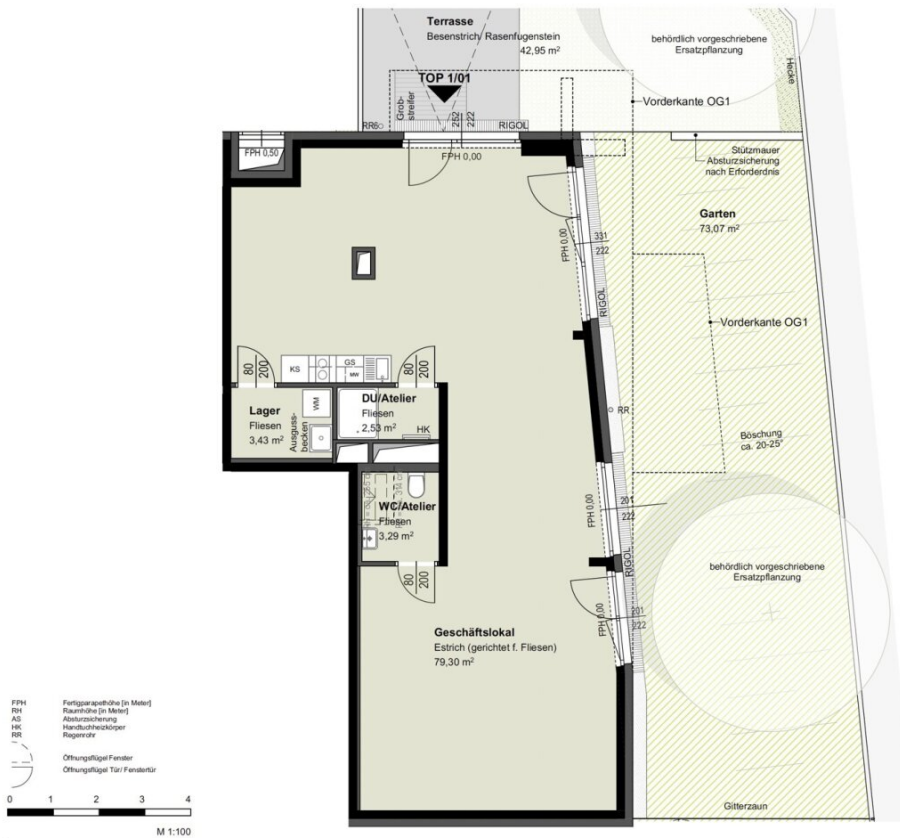
Saltenstraße 4
A-1220 Wien



TOP 1/01
Erdgeschoss

Geschäftslokal	
Geschäftslokal gesamt	ca. 88,55 m²
Terrasse	ca. 42,95 m²
Einlagerungsraum	ca. 2,48 m²
Eigengarten	ca. 73,07 m²
Raumhöhe	ca. 3,14 m

Planstand 23.04.2021



**clemens
kirsch**
architektur

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.



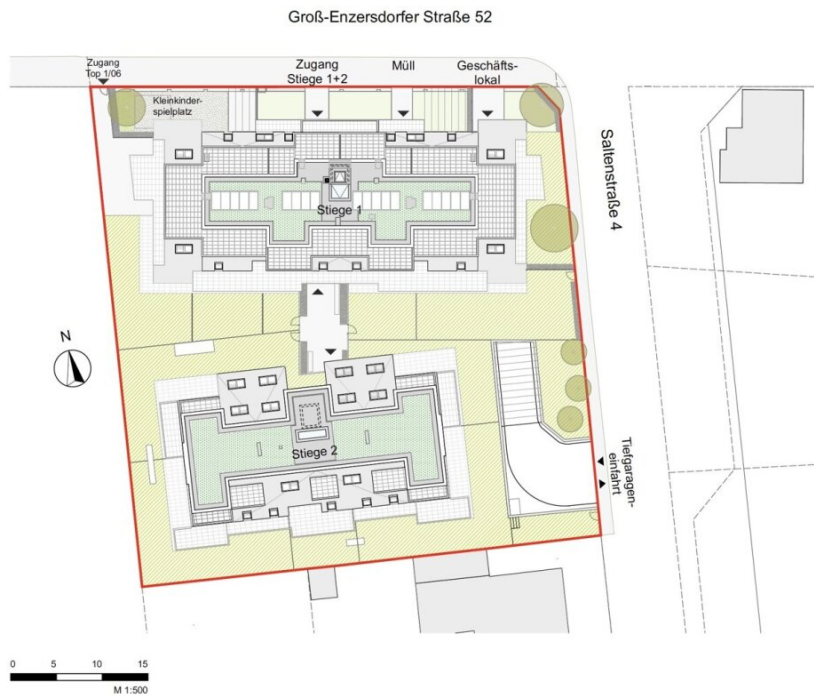
LEGENDE

- 01 Büro - 49,81 m²
- 02 Technikraum/server - 3,43 m²
- 03 WC - 2,53 m²
- 04 Besprechung - 20,01 m²
- 05 WC - 3,29 m²
- 06 Archiv - 8,95 m²
- 07 Terrasse - 42,95 m²
- 08 Garten - 73,07 m²





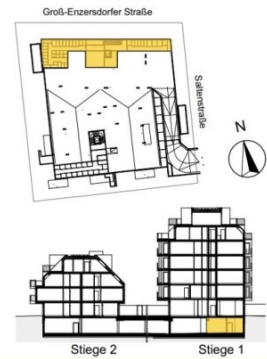
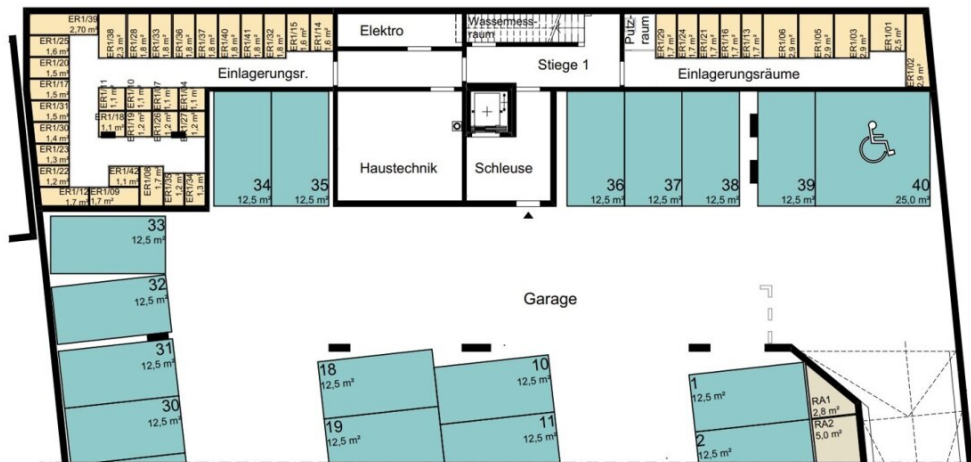
Arch. Mag. Barbara Hauer
Lindengasse 16/1/13, 1070 Wien, Österreich
+ 43 664 411 7744, barbara@architektin-hauer.at



Lageplan

Stiege 1
Stiege 2

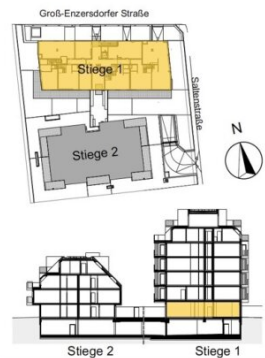
Planstand 24.06.2020



Untergeschoss - Stiege 1

- Einlagerungsräume
- Stellplätze PKW
- Radabteil

Planstand 24.06.2020



Übersichtsplan - Stiege 1
Erdgeschoss

- Müllraum
- Kinderwagen/Fahrrad
- Gemeinschaftsraum / Kinderspielraum
- 4 Zimmer + Atelier
- 3 Zimmer + Atelier
- Atelier / Geschäftslokal

Planstand 24.06.2020



0 2 4 6 8 10
M 1:250



Objektbeschreibung

Nutzung möglich als: Blumenladen, Einzelhandel, Kaffeehaus, Kebap-Stand, Pizzeria oder Büro.

Sind Sie auf der Suche nach einem Geschäftslokal oder Büro zum Kauf in Aspern? Dann haben wir das perfekte Objekt für Sie!

Mindestpreis: EUR 300.000,– NETTO

Garage ist im Kaufpreis nicht inkludiert.

Objektdetails:

- Fläche des Lokals: 88,5 m²
- Terrasse: 42 m²
- Garten: 74 m²
- Lage: An einer stark frequentierten Straße mit hervorragender Sichtbarkeit

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Baujahr des Gebäudes: 2021
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Bushaltestelle direkt gegenüber der Straße

In diesem Lokal sind verschiedene Branchen möglich – nutzen Sie diese Chance, um Ihren

Business-Traum zu verwirklichen!

Kontaktieren Sie uns bei Interesse oder weiteren Fragen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap