Vielseitiges Geschäftslokal in zentraler Lage | Nähe Urania & 1. Bezirk | Uniqa Tower | U1 Nestroyplatz | Donaukanal



Objektnummer: 5755

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	168,45 €
USt.:	33,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5


WOLKE7
KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel


WOLKE7


WOLKE7


WOLKE7
IMMOBILIEN




Tattoo


KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel















Objektbeschreibung

Geschäftslokal in zentraler Lage | Straßenseitig | Nähe Urania & 1. Bezirk

Lage

Das Geschäftslokal befindet sich in **zentraler Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Urania und in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk**. Die Wiener Innenstadt und der Donaukanal sind in kurzer Zeit erreichbar. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit bieten insbesondere für Unternehmen mit **Kunden- oder Parteienverkehr** attraktive Voraussetzungen.

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss** mit ca. **60,88 m² Nutzfläche** sowie einem zusätzlichen **Einlagerungsraum mit ca. 5,83 m²**. Die Einheit ist als **Geschäftslokal gewidmet** und bietet vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der straßenseitigen Lage eignet sich die Immobilie besonders für Unternehmen und Selbstständige mit Kundenverkehr – beispielsweise als **Büro, Kanzlei, Atelier, Studio, Agentur oder Praxis**, jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen bzw. gewerberechtlichen Voraussetzungen. Die Widmung als Geschäftslokal sowie die Flächen sind durch die vorliegenden Unterlagen ausgewiesen.

Highlights

- **Widmung: Geschäftslokal**
- ca. **60,88 m² Nutzfläche**
- **Keller mit 20 m²**
- zusätzlicher **Einlagerungsraum mit ca. 5,83 m²**
- **straßenseitige Lage**
- Erdgeschoss

- ideal für **Kunden- und Parteienverkehr**
- vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- geeignet z. B. als **Büro, Kanzlei, Atelier, Studio, Agentur oder Praxis***
- zentrale Lage im **2. Wiener Gemeindebezirk**
- **Nähe Urania & 1. Bezirk**
- Donaukanal und Wiener Innenstadt in kurzer Entfernung
- interessant für **Eigennutzer, Unternehmer und Anleger**
- Gesamtvorschreibung: **€ 280,18 / Monat** (Betriebskosten inkl. USt.: **€ 202,18 / Monat.** Rücklage: **€ 78,00 / Monat)**
- * Die konkrete Nutzung ist vom Käufer hinsichtlich der erforderlichen behördlichen bzw. gewerberechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 299.000,- + 20.000 Euro Investitionsersatz

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch

die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap