

Geschäftslokal in 1120 Wien mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten | TOP Anbindung



Objektnummer: 563

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerbergstraße 36
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,30 m ²
Nutzfläche:	50,30 m ²
Gesamtfläche:	50,30 m ²
Verkaufsfläche:	50,30 m ²
Bürofläche:	50,30 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	110.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.186,88 €
Betriebskosten:	126,60 €
USt.:	25,32 €
Provisionsangabe:	

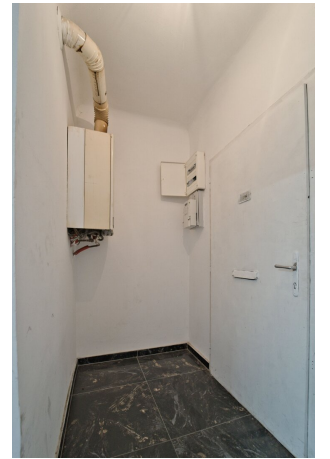
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

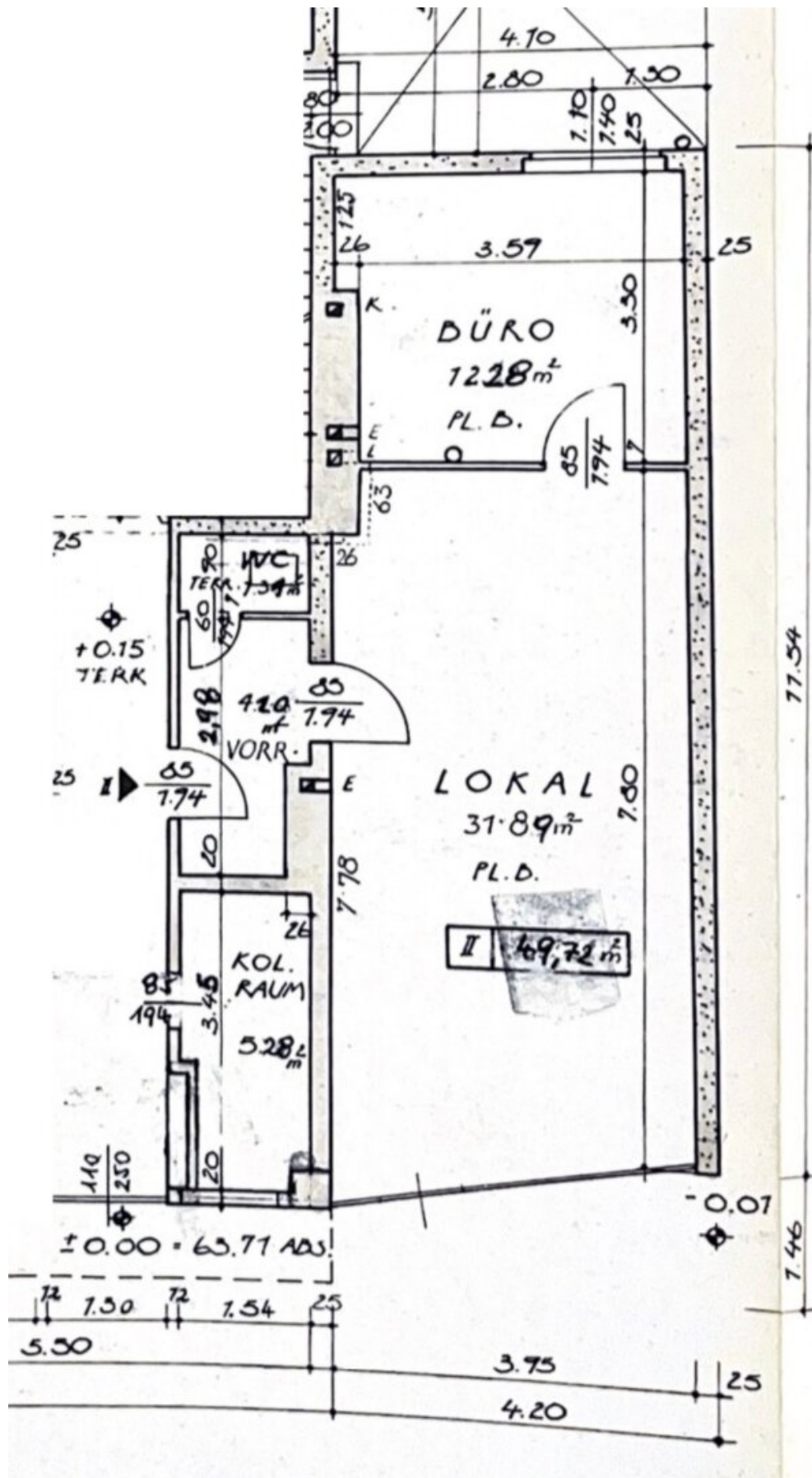


Martin Balek









Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Helles 2-Zimmer-Geschäftslokal mit TOP Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN...

in Ihrem neuen Geschäftslokal im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer Top Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn UND Badner Bahn, sowie diversen Bussen und Straßenbahnen.

FACTBOX

- ca. 51 m² im Innenbereich
- 1 Gasseneingang mit großer Glasfront
- 1 Eingang vom Stiegenhaus
- Vorraum
- großer Verkaufs bzw. Büroraum mit ca. 32m²
- weiterer Verkaufs bzw. Büroraum mit ca. 13m²
- WC mit Handwaschbecken
- Gasetagenheizung
- weitere Lagerräume im Haus erwerbbar

DAS GESCHÄFTSLOKAL

Dieses attraktive **Gassen- bzw. Geschäftslokal** befindet sich in einem gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1960 und überzeugt durch seine gute Lage, eine schöne Auslagenfront und **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**.

Die Räumlichkeiten umfassen zwei Räume mit ca. **32 m²** und **13 m²** zzgl. einem Vorraum bzw. WC und wurden zuletzt als Friseursalon genutzt. Dank der praktischen Raumaufteilung und der zwei separaten Eingänge bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Ob als Büro, Einzelhandelsgeschäft, Kosmetik- oder Beautystudio, Nagelstudio, Praxis oder für andere Dienstleistungsangebote – dieses Lokal bietet eine **ideale Grundlage für Ihre Geschäftsidee**.

Die schöne Auslage sorgt für **gute Sichtbarkeit** und bietet die Möglichkeit, Ihr Unternehmen ansprechend zu präsentieren.

Falls Sie **zusätzliche Lagerfläche** benötigen, stehen ebenfalls zwei Lager mit 5m² im EG bzw. 7m² im Keller zum Verkauf.

Beheizt wird diese Objekt mittels **Gasetagenheizung**.

ZUR INFRASTRUKTUR

So nah an der Wiener City: **Nur ca. 2 Gehminuten entfernt** befindet sich die S+U Wien Meidling. Diese bietet nicht nur eine zentrale U-Bahn-Verbindung, sondern ist auch ein Umschlagplatz für div. Schnellbahnen, die Badner Bahn, Straßenbahnen und Autobusse in alle Himmelsrichtungen.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das **EURO PLAZA** bzw. wenige Busstationen entfernt finden Sie die **Wienerberg City**.

Auch für Erholung ist gesorgt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die herrliche Parklandschaft von **Schönbrunn** (Eingang Tivolibrücke).

Besonders toll ist die neu gestaltete **Meidlinger Hauptstraße** (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen **Meidlinger Markt**. Dieser ist bekannt für

die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <300m

Klinik <175m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <150m

Universität <1.300m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap