Vielseitige Gewerbefläche mit Altbaucharme in Wien-Hernals



Objektnummer: 2472/95

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	182,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

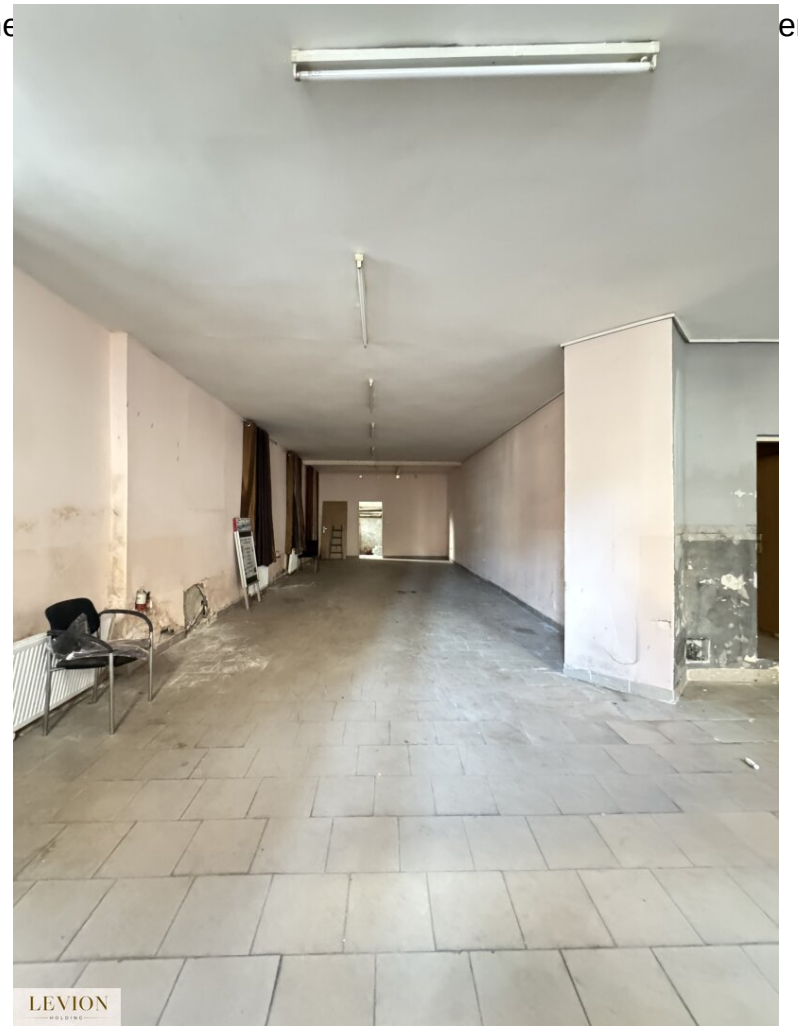


David Plishtiev

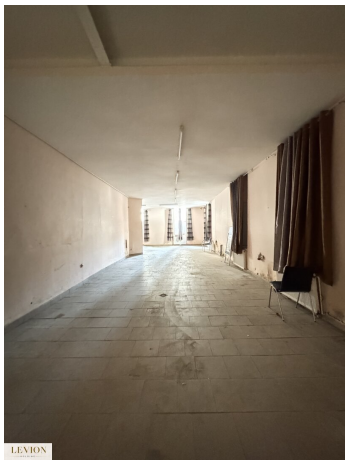
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

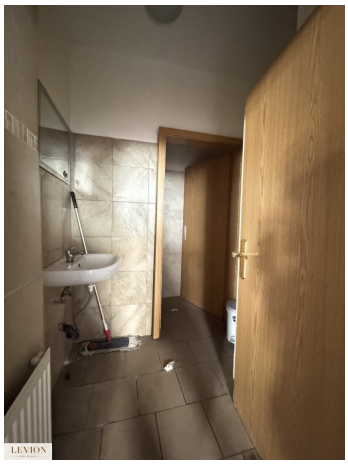
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











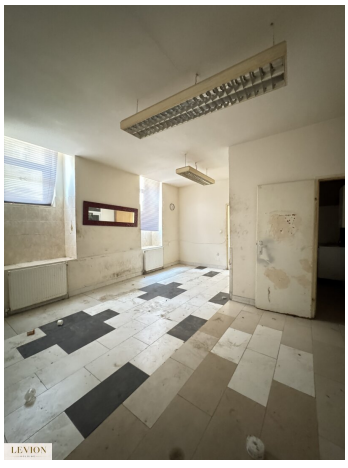


















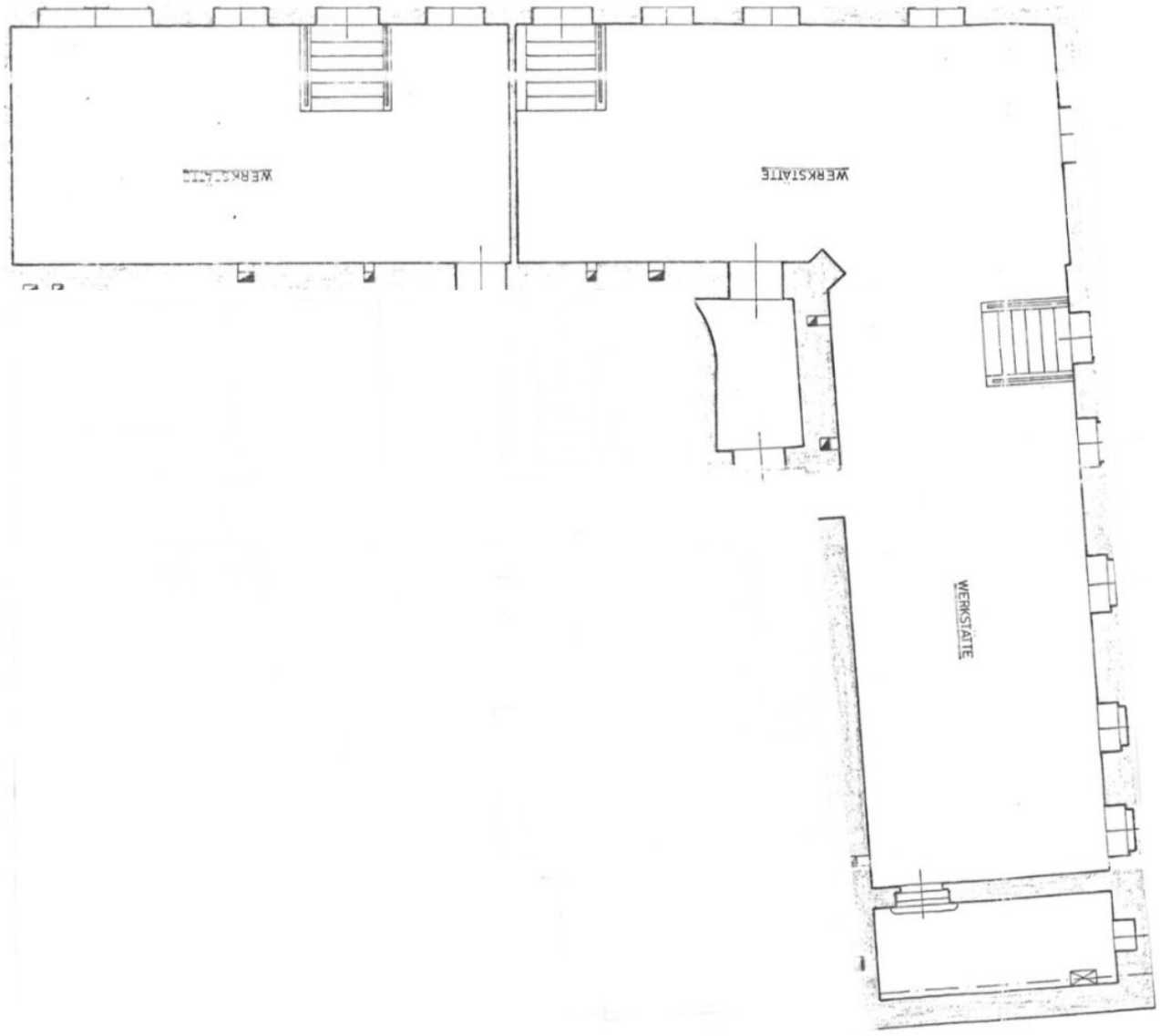









Altwaren
LEVION
HOLDING



LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Raum für Ihre Ideen

Ca. 182 m² | Erdgeschoss | flexible Nutzungsmöglichkeiten | sofort verfügbar In attraktiver Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks bietet diese großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1905 vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Auf einer Nutzfläche von rund 182 m² stehen drei großzügig geschnittene Räume sowie ein Badezimmer mit WC zur Verfügung. Die offene und flexible Raumstruktur bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Selbstständige, Kreativschaffende oder Anleger, die eine Immobilie mit individuellem Entwicklungspotenzial suchen. Ob Praxis, Ordination, Atelier, Studio, Showroom, Büro, Geschäftslokal, Werkstatt oder Lagerfläche – die Räumlichkeiten lassen sich an zahlreiche gewerbliche Anforderungen anpassen.nDie Gewerbefläche befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung, Raumgestaltung und Nutzung exakt auf das eigene Konzept abzustimmen. Der klassische Altbaucharakter des Hauses bildet dabei einen attraktiven Rahmen für moderne, kreative oder repräsentative Nutzungskonzepte.

Eckdaten

- Nutzfläche: ca. 182 m²
- Raumaufteilung: 3 großzügige Räume sowie Badezimmer mit WC
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Lift: Personenaufzug im Gebäude vorhanden

Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Die Gewerbeeinheit befindet sich in Wien-Hernals, in ruhiger Lage bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar:

- Straßenbahn: ca. 175 m
- Bus: ca. 275 m
- U-Bahn und Bahnhof: jeweils ca. 1.025 m

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Darüber hinaus sind Schulen, Kindergärten, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Einrichtungen gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Erreichbarkeit und vielseitiger Nutzbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Unternehmen mit Kunden- oder Klientenverkehr ebenso wie für Büros, Studios und kreative Produktionsflächen.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 249.000,00

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Vertrauen. Unser Anspruch.

Bei der **LEVION Holding GmbH** stehen höchste Professionalität, persönliche Betreuung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Für uns sind unsere Kunden nicht nur Interessenten – sie sind unsere Partner auf dem Weg zur passenden Immobilie.

Vom ersten persönlichen Gespräch über die Besichtigung und Kaufentscheidung bis hin zum erfolgreichen Kaufabschluss begleiten wir Sie kompetent, transparent und zuverlässig durch den gesamten Prozess. Unser Anspruch ist es, Ihre Wünsche zu verstehen, Ihre Interessen zu vertreten und gemeinsam mit Ihnen den Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu gehen.

Vertrauen Sie auf mich und mein Team der LEVION Holding GmbH – wir freuen uns darauf, Sie persönlich begleiten zu dürfen.

? Besichtigungen & Terminvereinbarung

Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung jederzeit möglich. Gerne nehmen wir uns persönlich Zeit, Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren und Ihre Fragen vor Ort zu beantworten.

? Terminvereinbarung über unsere Assistenz

? +43 665 65428700

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

?? E-Mail: D.plishtiev@levion-immo.at

Rechtliche Hinweise

?? Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz (MaklerG) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Immobilienmakler und dem vermittelten Dritten ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler bei diesem Vermittlungsgeschäft als Doppelmakler tätig ist und somit sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden kann.

Die entsprechenden Informations- und Aufklärungspflichten nach dem Maklergesetz (MaklerG) sowie – soweit anwendbar – nach § 30b Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bleiben hiervon unberührt.

?? Sämtliche Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen, Druck- und Satzfehler sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

? Flächenangaben, Maße, Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap