Atelier, Studio oder Geschäftslokal · 77 m² auf zwei Ebenen · gepflegtes Jahrhundertwendehaus · nähe Linie 41



Objektnummer: 8788

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Nutzfläche:	77,15 m²
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	121,31 €
USt.:	24,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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

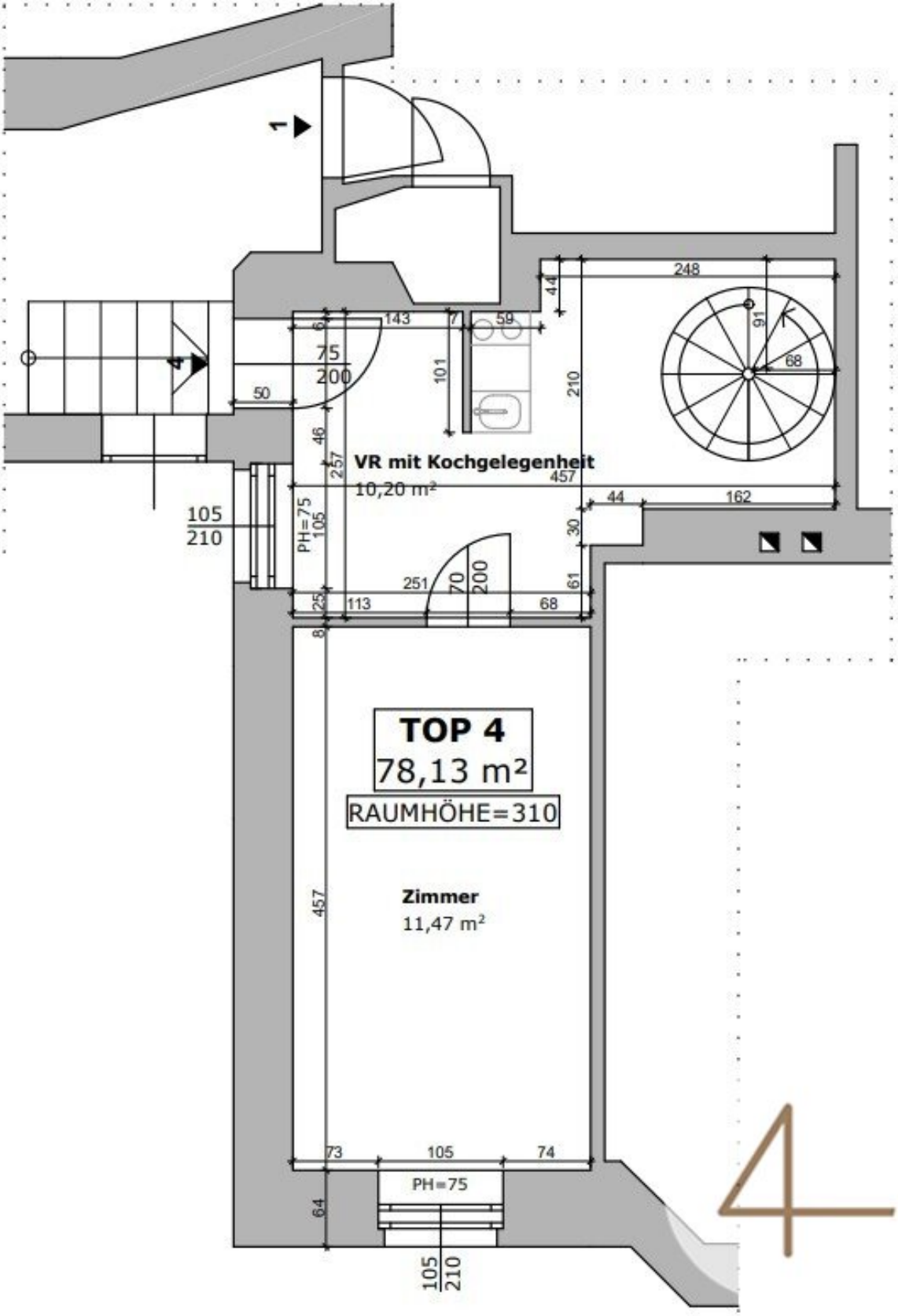


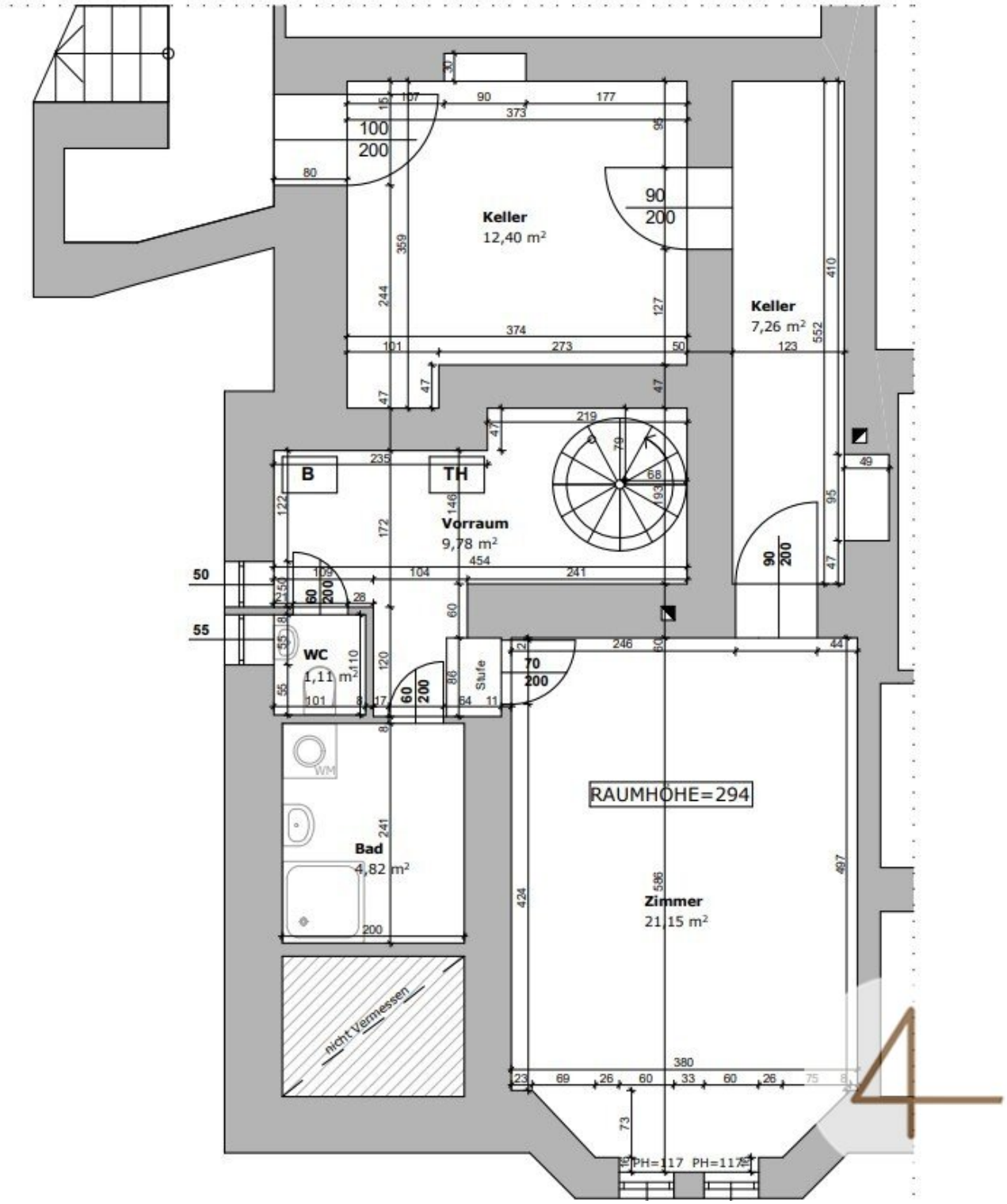





4


4


1
4
248
44
143
7
59
6
75
200
50
101
210
91
68
46
257
VR mit Kochgelegenheit
10,20 m²
457
44
162
105
210
PH=75
105
30
251
70
200
61
25
113
68
8
TOP 4
78,13 m²
RAUMHÖHE=310
Zimmer
11,47 m²
457
73
105
74
PH=75
64
105
210
4


Keller
12,40 m²
Keller
7,26 m²
B
TH
Vorraum
9,78 m²
WC
1,11 m²
Stufe
Bad
4,82 m²
nicht Vermessen
RAUMHOHE=294
Zimmer
21,15 m²
PH=117
PH=117
50
55
100
200
90
200
70
200
60
200

Objektbeschreibung

In einem eleganten Jahrhundertwendehaus mit Baujahr 1910 vereint dieses Geschäftslokal mit ca. 77,15 m² Nutzfläche historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Verteilt auf Erdgeschoss und Souterrain bietet es viel Spielraum für Kreative, Studios, Werkstätten, Schauraumkonzepte oder individuelle Geschäftsideen. Eine markante Wendeltreppe verbindet die beiden Ebenen und verleiht dem Objekt einen besonderen architektonischen Charakter.
Das Objekt wird im sanierungsbedürftigen Zustand angeboten und ist ideal für alle, die Räume mit Persönlichkeit suchen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Ob kreative Nutzung, urbanes Geschäftskonzept oder Arbeitsraum, hier erwartet Sie Platz für Ihre eigenen Vorstellungen.

Aufteilung & Ausstattung

- Nutzfläche gesamt: ca. 77,15 m²
- Erdgeschoss (ca. 23 m²) + Souterrain (ca. 54 m²)
- 2 Räume + Lagerfläche
- Vorraum mit Teeküche
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- charakteristische Wendeltreppe zwischen den Ebenen
- Fliesen- & Parkettböden
- Gas-Etagenheizung

- öffenbare Fenster
- Ausblick: Stadt- & Grünblick
- Altbau, Baujahr 1910
- Wohnungseigentum
- Nutzungsart: Gewerbe
- sanierungsbedürftig
- Nutzung als Geschäftslokal, Atelier oder Studio möglich

Lage

Der 18. Wiener Gemeindebezirk, Währing, zählt zu den begehrtesten Lagen der Stadt. Geprägt von eleganten Altbauten, ruhigen Wohnstraßen und viel Grün bietet Währing eine hohe Lebensqualität in urbanem Umfeld. Zahlreiche Parks wie der Türkenschanzpark oder der Sternwartepark laden zur Erholung ein und verleihen dem Bezirk seinen besonderen Charme. Die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer sehr guten medizinischen Versorgung. Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte sorgen für ein lebendiges, aber dennoch entspanntes Bezirksleben. Dank der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – unter anderem über die Straßenbahnlinie 41 nahe der Scheibenbergstraße – ist die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Kostenübersicht:

- Kaufpreis: € 180.000,–
- Betriebskosten: € 121,31
- Reparaturrücklage: € 42,59

- Umsatzsteuer: € 24,26

- Monatliche Gesamtbelastung: € 145,57

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.