



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 47326

erstellt am : 12.03.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 199000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Philipp Schneider

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Nutzfläche: 55.3m<sup>2</sup>

## **Modernes Geschäftslokal in belebter Lage in 1180 Wien - 55.3m<sup>2</sup> für nur 199.000,00 ?**



Lichtdurchflutetes Geschäftslokal: sanierte 55m<sup>2</sup> strassenseitig in belebtem Währing

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis in bester Lage von Wien!. Dieses strassenseitige Erdgeschoss-Geschäftslokal liegt in einem gepflegten Neubau und kommt zum Verkauf. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch eine hohe Qualität und eine perfekte Verkehrsanbindung.

Mit einer Fläche von 55,3m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Ob als Büro für Ihr Unternehmen oder als Praxis für Ihre medizinische Tätigkeit, hier haben Sie alle

Möglichkeiten, um Ihre Visionen und Ziele zu verwirklichen.

Der große, helle Geschäftsraum bietet Ihnen genügend Platz für Ihre individuelle Gestaltung und Einrichtung. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum ein modernes und professionelles Ambiente. Dank der großen Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist somit sofort bezugsfertig. Die moderne Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme und es gibt einen barrierefreien Zugang zu Ihrer neuen Arbeitsstätte. Eine Dusche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich auch zwischendurch frisch zu machen.

Nutzen Sie diese Chance und erfüllen Sie sich den Traum von einem eigenen Büro oder einer Praxis in dieser wunderbaren Lage von Wien. Der Kaufpreis von 199.000,00 € ist äußerst attraktiv und bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen. Willkommen in Ihrem neuen Arbeitsumfeld in Wien!

Raumaufteilung:

- grosszügiger Geschäftsraum
- Dusche
- separates WC
- Abstellraum

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 9, 42, 40, 41 und 43
- U-Bahn U6 "Michelbeuern", "Währinger Straße" und "Alser Straße";
- Bahnhof Wien Gersthof: Schnellbahn S45

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 18. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters, ist die Wohnung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, welcher Sie in wenigen Minuten ins Wiener Zentrum bringt. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Im Stadtteil Währing befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und auch der

beliebte, aufstrebende Kutschkermarkt. Unweit entfernt liegt der Pötzleinsdorfer Park, oder auch der Türkenschanzpark, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einladen.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 55.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 199000€

Nebenkosten: 118.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: [schneider@thurner-realtaeten.at](mailto:schneider@thurner-realtaeten.at)