



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 7695

erstellt am : 07.09.2023

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 216000€

Straße: Illegasse

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

Nutzfläche: 218m<sup>2</sup>

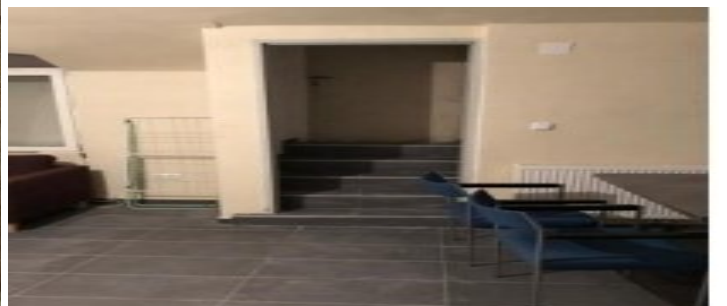
### Kontaktinformationen:

Alexandra Sec

Tel: +436645350320

[cornelia@haus-frau.at](mailto:cornelia@haus-frau.at)

**\*\*\*\* Souterrain-Lokal / Zinshausanteil / Büro &  
Bewirtung/Praxisraum & Atelier &  
Lager/Magazin \*\*\*\*\* 1150 WIEN Nähe  
WESTBAHNHOF**



**\*\*\*\*\* ZINSHAUSANTEIL \*\*\*\*\***

In zentraler Wiener Lage - unweit der Mariahilfer Straße sowie des Westbahnhofes - steht ein Souterrain-Lokal && Rohkeller && vollsaniertes Lager zum Verkauf.

? Das Keller-/Souterrain-Lokal hat eine Größe von ca. 83 m<sup>2</sup> und ist bis Sept/2026 sehr gut als Animierlokal vermietet.

Es verfügt über 5 Zimmer inkl. Dusche , 1 Gang, 1 Vorraum sowie WC f. Damen und Herren. (ROSA Markierung auf dem Plan)

Es wurde 2018 generalsaniert und ist selbstverständlich betriebsgenehmigt. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung und ist mit einer Belüftung ausgestattet.

? Der unrenovierte Teil des Objektes hat ein Ausmass von ca. 66 m<sup>2</sup> und stellt die ursprünglichen Kellerabteile des Hauses dar und ist BESTANDSFREI. ---&gt; GRÜNE Markierung im beiliegenden Plan

? Die als Lager gewidmete Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> wurde 2018 generalsaniert und ist mit Dusche & WC, Gaszentralheizung sowie mit einer Lüftung ausgestattet.

Der Zugang ist überdies zusätzlich über den Innenhof des Gebäudes möglich und verfügt über eine natürliche Belichtung.

Es ist momentan BESTANDSFREI. Ein Mietertrag von mind. ? 750,-- ( inkl. BK, RL, MWSt) ist erzielbar. ---&gt; BLAUE Markierung im beiliegenden Plan

Gerne präsentiere ich Ihnen diese Immobilie vor Ort zur Einschätzung der geschäftlichen wie privaten Möglichkeiten.

TIPP 1: Für 2 Jahre entfällt temporär die Grundbucheintragung beim Immobilienkauf. Sehen Sie hier nach, ob das auch für Sie zutrifft ;) ---&gt;  
<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

!!!!!!!!!!!!!! Wir beantworten Ihre Anfrage sofort und senden Ihnen die ersten Informationen zu. Jedoch gelangen mails aufgrund strengerer Vorgaben von Google und Yahoo meistens im Spamordner, deshalb ersuchen wir diesen zu prüfen, um unsere Antwort zu erhalten !!!!!!!!!!!!!!!

TIPP 2: Beim Anklicken der Bestätigung erhalten Sie SOFORT die Objektadresse !

Meine Kontaktdaten:

Alexandra Sec

0664 535 03 20

asec@gmx.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. 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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.250m Krankenhaus &lt;1.750m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.750m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;4.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 218m<sup>2</sup>

Befuerung: Gas,

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 216000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Sec

Tel.: +436645350320

E-Mail: [cornelia@haus-frau.at](mailto:cornelia@haus-frau.at)