

**IHRE GESCHÄFTSIDEE- idealer Platz ist hier**



**Objektnummer: 8131/92274**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1050 Wien, Margareten |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 63,07 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 51,79 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 259.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Stella Lessmann**

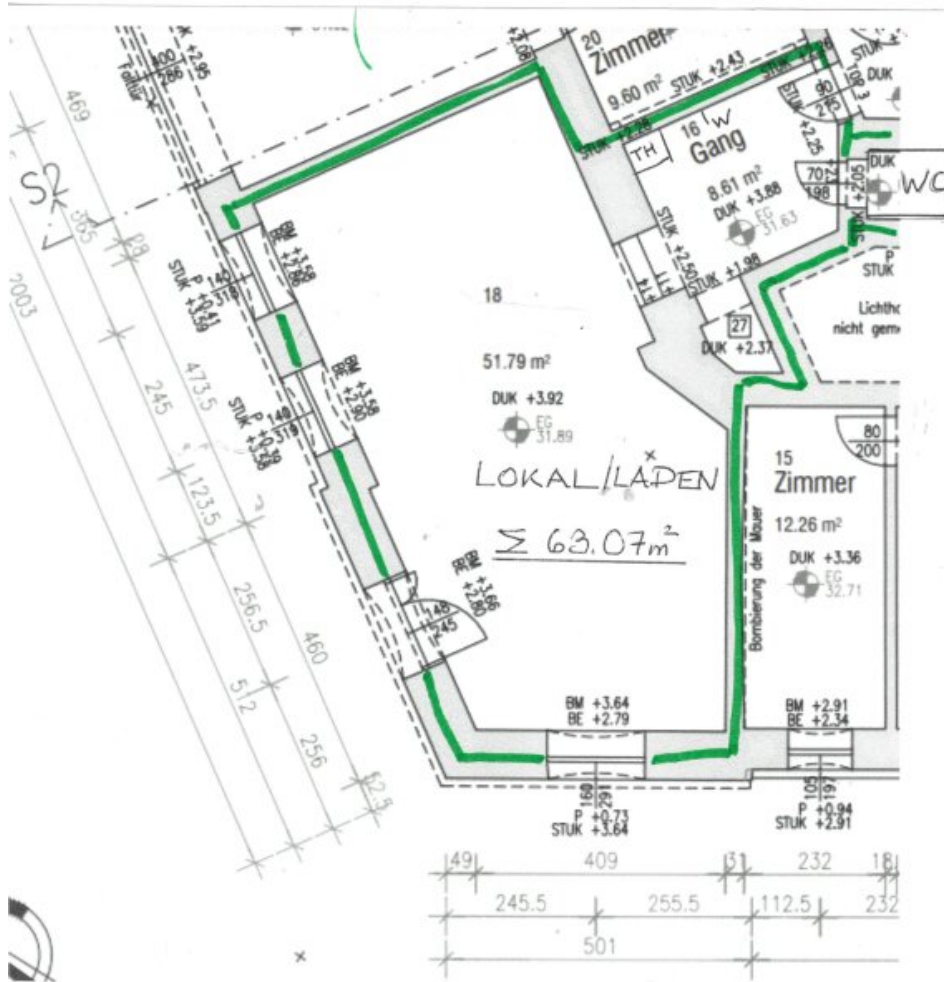
RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

H +43 676 5063031

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







TOP 3

## Objektbeschreibung

Super Lage

frisch saniertes Ecklokal mit großen Schaufenstern auf beiden Seiten ermöglichen einen großartigen Einblick ins Innere.

Der Zugang ist straßenseitig als auch über das Stiegenhaus möglich. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Lokal/Ladenraum sowie einen kleinen Abstellraum, einen Vorraum mit Gasterme, den man als Teeküche ebenfalls verwenden kann und ein separates WC mit Waschbecken. Alles neu saniert. Sowie das ganze Haus.

Ausstattung:

1 Lokal/Ladenraum 51,79m<sup>2</sup>

1 GAng/Vorraum 8,61m<sup>2</sup>

1 WC 1,75m<sup>2</sup>

1 Abstellraum 0,92m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3,90m

Fußboden Esstrich

schöne Bogenfenster mit einer Höhe von fast 3,00m

das ganze Haus wurde saniert.

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap