

**Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit zwei Eingängen  
und guter Raumstruktur**



Hauptraum

**Objektnummer: 3141\_2974**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,72
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



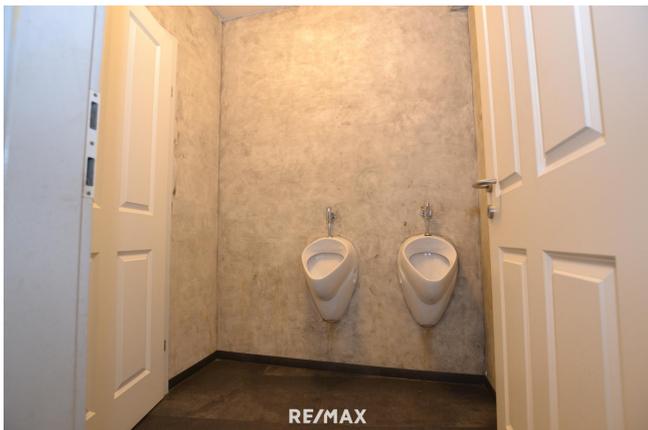
### Marie Macho

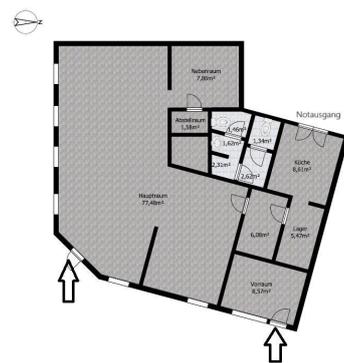
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330 30









# Objektbeschreibung

## **Vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit zwei Eingängen und guter Raumstruktur**

### **Hard Facts:**

- ca. 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2 Haupträume
- Lagerraum
- Abstellraum
- Teeküche
- Damen- und Herren-WC
- 2 separate Eingänge
- Gastherme
- Kellerabteile
- unmöbliert
- 2-fach verglaste Fenster
- Renovierung ca. 2012

### **Top Features:**

- durchdachte Raumaufteilung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- zwei Eingänge – ideal für getrennte Bereiche oder Kunden- & Mitarbeiterzugang
- separate Sanitäranlagen für Damen und Herren
- Tageslicht durch Ost-Süd-Ausrichtung
- gute Ausstattung inkl. Lager, Teeküche und Abstellraum
- gepflegter Zustand durch Renovierung im Jahr 2012

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/j87ny/de>**

### **Flexible Nutzung auf 125 m<sup>2</sup>**

Dieses großzügige Geschäftslokal bietet viel Raum für individuelle Nutzungskonzepte – ob als Verkaufsfläche, Atelier, Büro oder Showroom. Die zwei separaten Eingänge ermöglichen eine flexible Raumtrennung, z. B. in Kunden-, Verkaufs- und Arbeitsbereiche.

Im vorderen Bereich befinden sich zwei Haupträume, die sich ideal als Empfang, Verkaufsfläche, Schauraum oder Arbeitsbereich eignen. Des Weiteren gibt es noch einen Nebenraum, ein praktisches Lager, ein Abstellraum, eine Teeküche sowie separate Sanitäreinheiten für Damen und Herren – jeweils mit WC, das Herren-WC zusätzlich mit zwei Pissoirs.

Das Objekt wurde ca. 2012 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird das Geschäftslokal über eine Gastherme. Zusätzlich stehen Kellerabteile zur Verfügung.

### **Nutzung nach Maß**

Ob Sie Kunden empfangen, Mitarbeitende unterbringen oder einen kombinierten Arbeits- und Präsentationsraum suchen – dieses Geschäftslokal passt sich an Ihre Bedürfnisse an. Durch die Raumaufteilung, die vorhandene Infrastruktur und die Lage eignet es sich sowohl für den direkten Kundenkontakt als auch für Bürotätigkeiten.

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Geschäftslokal befindet in zentraler Lage des 10. Bezirks.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Billa Plus, Hofer, eine Apotheke und mehrere Gastronomiebetriebe.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Buslinien 7A, 14A
- Straßenbahnlinien O,1, 6, 11, 18
- U1 Reumannplatz

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses vielseitige Objekt persönlich zu zeigen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

### **Doppelmaklertätigkeit:**

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **Haben Sie schon eine Finanzierung?**

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 159.

wär 0 k  
meb Wh/(  
edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas E

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 3.72

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

z:

Klas F

se F

akto

r Ge

sam

tene

rgie

effizi

enz: