

**"Optimale Lage für Ihr Business"**



01. Geschäftslokal 1160 Wien

**Objektnummer: 1626\_26342**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	76,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 241,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

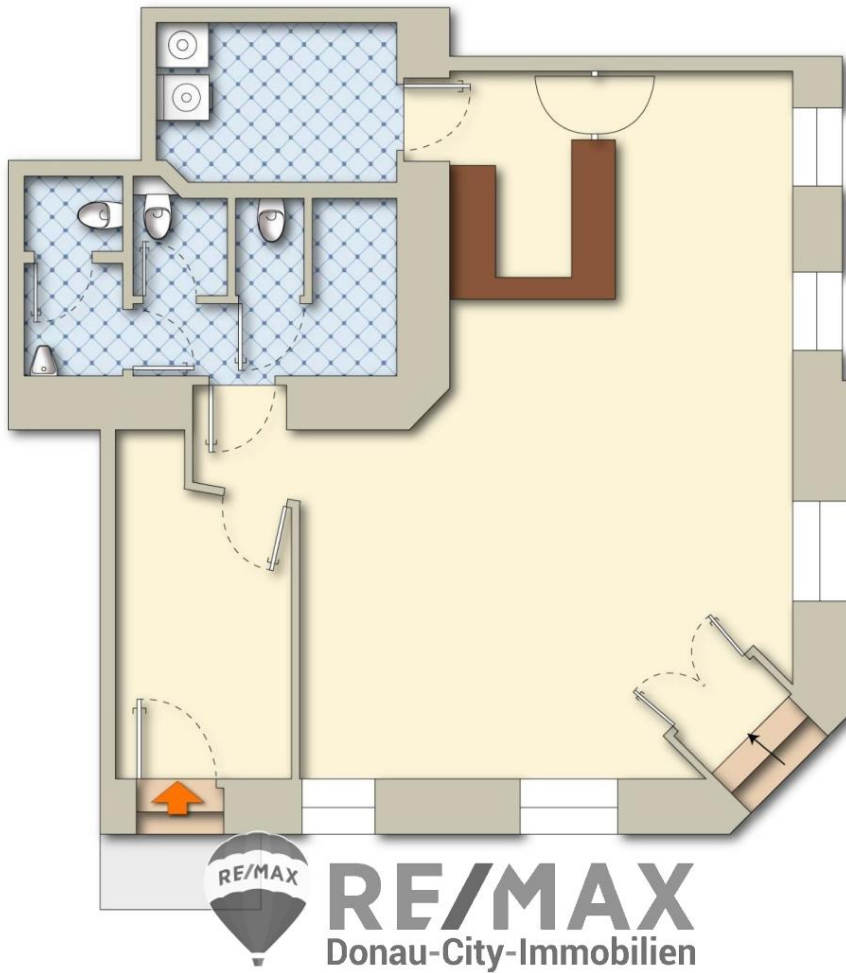


### Alexandra Jarolim-Neureiter

RE/MAX Elite  
Familienplatz 2/16  
1160 Wien

H +43 664/282 11 23





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Top Standort mit Top Infrastruktur!"** Mitten im pulsierenden 16. Bezirk bietet diese Gewerbeimmobilie den idealen Standort für Ihr Unternehmen. Der großzügige Hauptraum mit flexibler Raumaufteilung wird durch einen Vorbereitungsraum sowie praktische Abstellräume ergänzt, was Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Büro, Café, Ordination oder modernes Sportstudio. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und die vorhandene Abluftanlage sorgt für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie die Autobuslinie 48A sind nur wenige Schritte entfernt und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Auch die U-Bahn-Linie U6 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für beste Erreichbarkeit, sowohl für Ihre Kunden als auch für Ihre Mitarbeiter. Die lebendige Umgebung kombiniert städtisches Flair mit allen Annehmlichkeiten, die ein dynamisches Geschäftsleben erfordert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial, das diese Immobilie für Ihre Geschäftsidee bereithält! **Richtpreis: € 295.000,--** \*)Betriebskosten netto: € 259,02  
Reparaturrücklage: € 112,77 20 % USt.: € 51,80 Betriebskosten (brutto): € 423,59  
Heizkostenangaben nicht verfügbar! **\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann.**  
**Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angab

en ge  
mäß g  
esetzli  
chem  
Erford  
ernis:  
H2  
e 4  
iz1  
w.  
ä 0  
r k

KF  
l  
a  
s  
s  
e  
H

e  
iz  
w  
ä  
r

F2  
a.  
k0  
t 6  
o  
r

KD  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r