

**sanierungsbedürftiges Geschäftslokal im Souterrain – 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Altbau mit straßenseitigem Zugang**



**Objektnummer: 25807**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	71,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 215,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #2e9e9e; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.745,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,42 €
<b>USt.:</b>	30,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

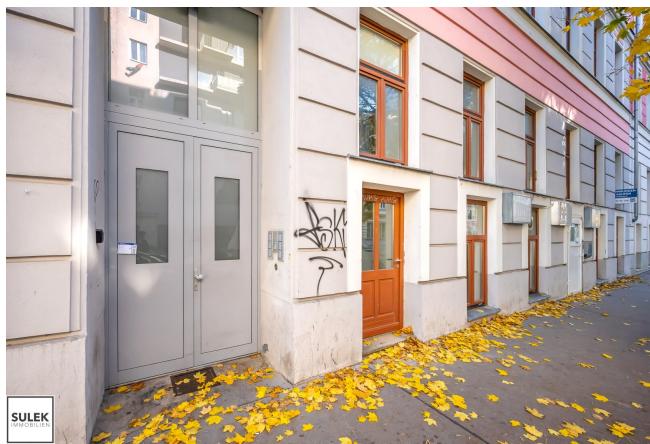
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien









**SULEK**  
IMMOBILIEN

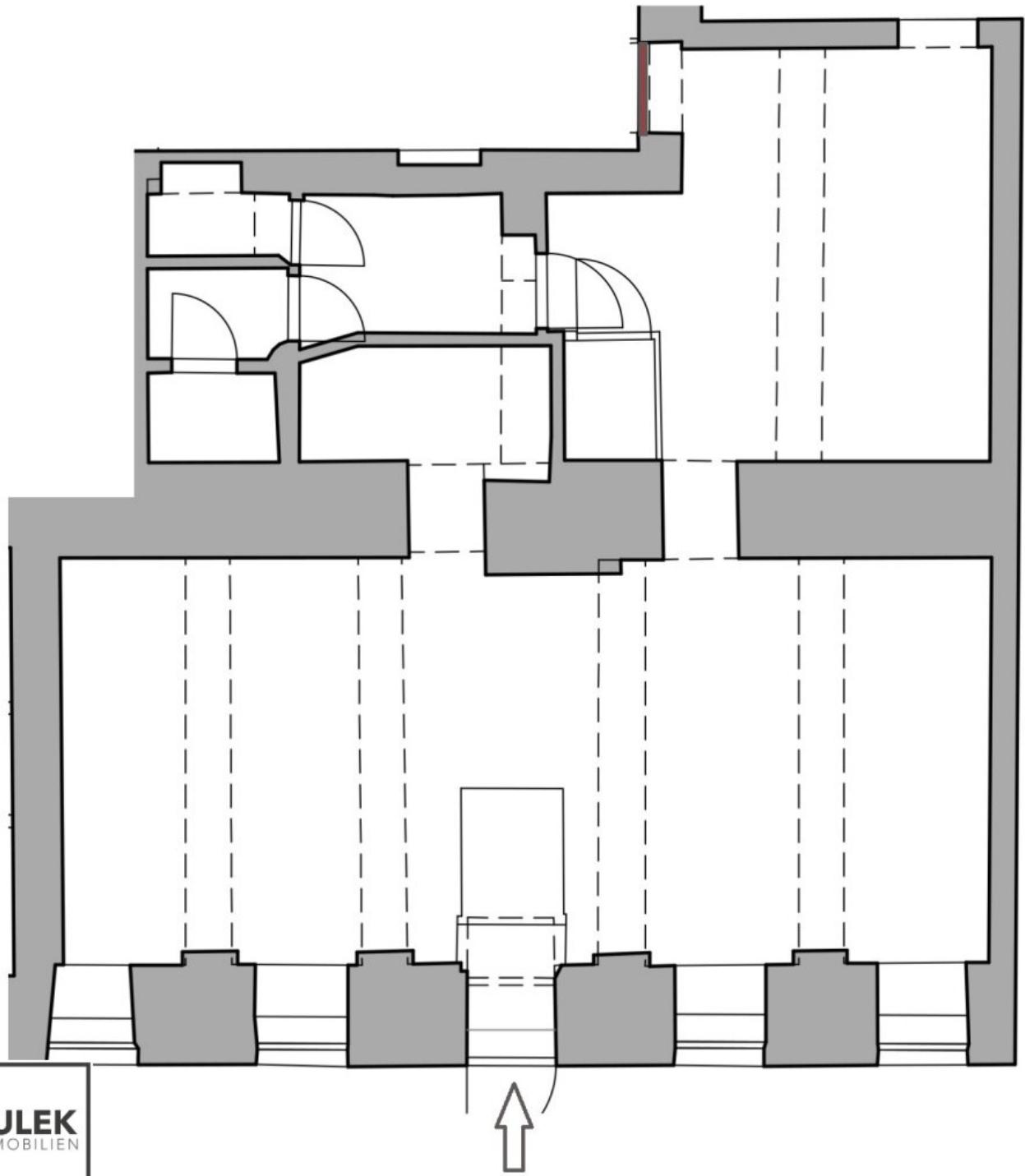


**SULEK**  
IMMOBILIEN









**SULEK**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme unter [+436601255242](tel:+436601255242).

## Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Die Werkstatt / Magazin

Zum Verkauf steht eine umfassend sanierungsbedürftige Gewerbeeinheit im Souterrain eines gepflegten Altbau. Die ca. **72 m<sup>2</sup> große Fläche** überzeugt durch eine **klare Raumstruktur** und einen **direkten Zugang von der Straße** – mit der aktuellen Widmung als Werkstatt ideal als Verkaufsfläche, Atelier, Lager, etc. . Gastronomie ist leider nicht möglich!

## Raumaufteilung:

- **eine großer Hauptaum (ca. 42m<sup>2</sup>)** mit straßenseitigem Zugang & Ausrichtung
- **Magazin- bzw. Lagerräume** im rückwärtigen Bereich (ca. 18m<sup>2</sup>)
- **praktischer Abstellraum**
- **minimalistische Kochnische**
- **Sanitäreinheit mit mehreren WCs** vorhanden

## Ausstattung & Merkmale:

- Souterrainlage mit **robustem Altbau-Charme**
- **Separater Straßeneingang**, gut sichtbar und bequem erreichbar
- Funktionale Raumstruktur mit klarer Trennung von Arbeits- und Lagerbereichen
- Gute Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten

Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, Notar und Barauslagen.

## **Die Lage.**

In der Fendigasse gelegen, bieten die Wohnungen sowohl eine perfekte Infrastruktur, als auch eine direkte Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel. Fußläufig erreichen Sie Haltestellen der Buslinie 12A, 14A, 59A (ca. 5 Gehminuten), sowie den Matzleinsdorfer Platz mit Stationen der Straßenbahnenlinien 1, 6, 18, 62 und Wiener Lokalbahn (WLB). Die nächste U-Bahn-Station der Linie U4 Margaretengürtel / Pilgramgasse ist blitzschnell mit dem Autobus zu erreichen (ca. 1km).

Entlang der naheliegenden Margaretenstraße und der Reinprechtsdorfer Straße finden Sie neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheke, diverse Lokale, Restaurants und Boutiquen. Der nächstgelegene Supermarkt (z.B. Penny, Spar) liegt ca. 300 bis 350m entfernt.

Weiters befinden sich in unmittelbarer Umgebung renommierte Bildungseinrichtungen wie z.B. die HTL Spengergasse oder das Joseph-Haydn-Realgymnasium.

Die Gegend bietet eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Berufspendler als auch für Familien sehr attraktiv.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap