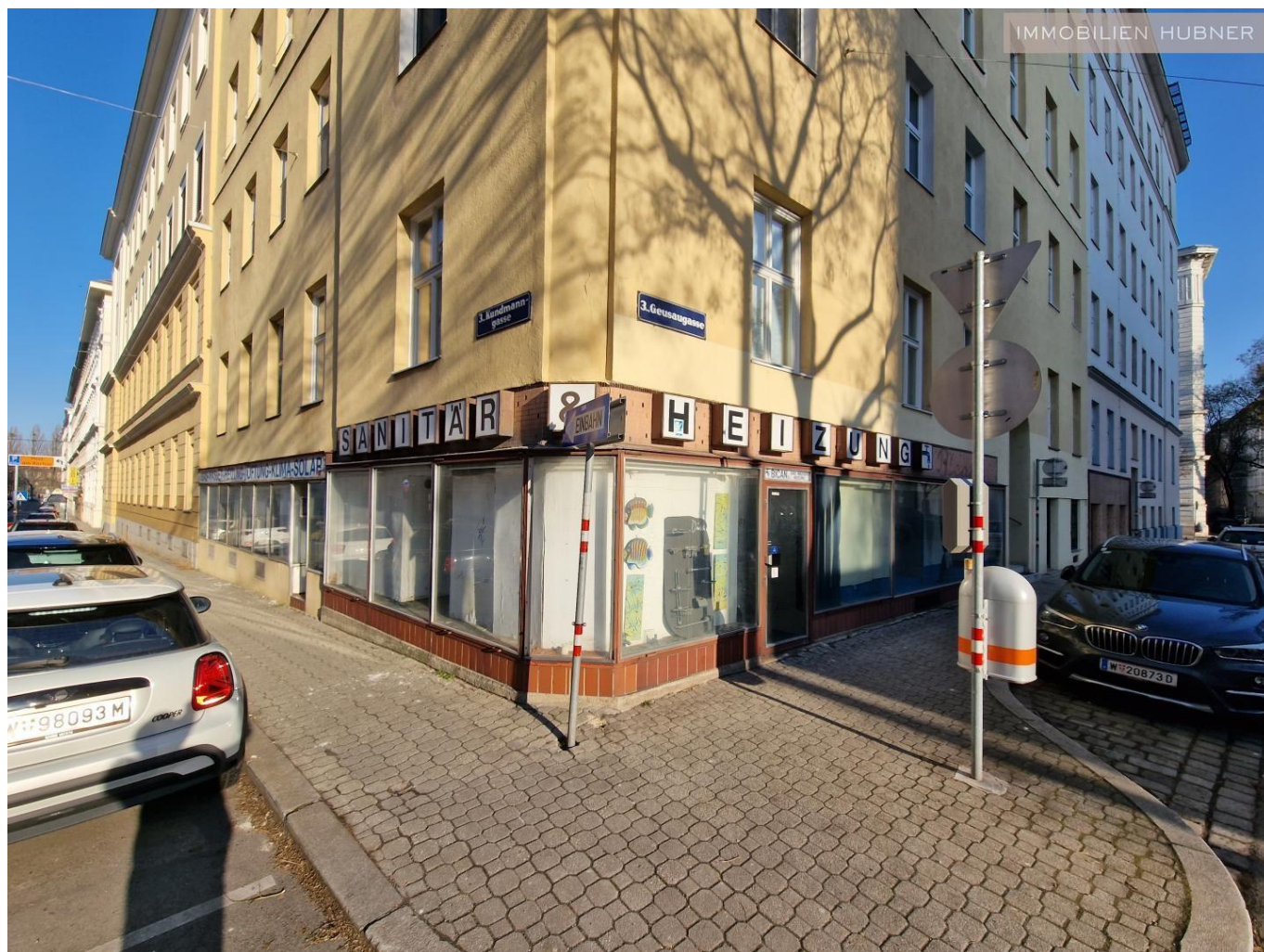


**2in1 RARITÄT ++ Geschäftslokal UND Altbauwohnung ++  
Nähe U3 Rochusmarkt ++ sanierungsbedürftig**



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_6321**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 170,00 m²                 |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 170,00 m²                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                         |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 106,00 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 3,01                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 485.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                           |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



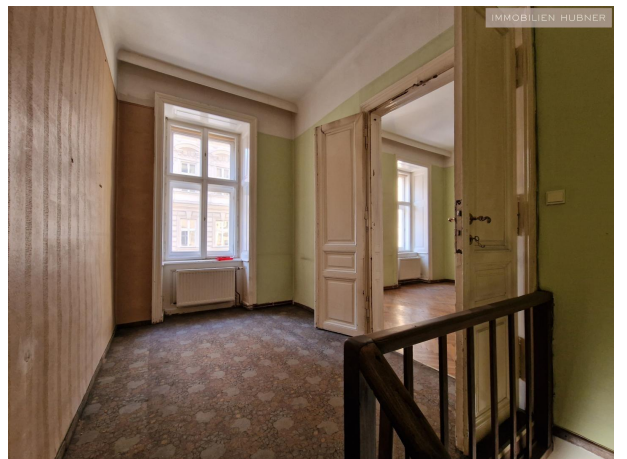
### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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















## Objektbeschreibung

RARITÄT NÄHE ROCHUSMARKT ++ GESCHÄFT UND WOHNUNG ++  
SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Zum Verkauf gelangt diese Geschäftsfläche (ca. 116m<sup>2</sup>) in sehr guter Lage im 3. Bezirk, in der Kundemangasse, nahe dem Rochusmarkt, der Marxergasse und dem Donaukanal.

Direkt darüber liegt die Wohnung (ca. 60m<sup>2</sup>) mit 2 Zimmern, Küche und WC, die direkt durch das Geschäft erreicht werden kann. Zusätzlich vom allgemeinen Stiegenhaus, weshalb auch eine Trennung zur einzelnen Verwendung möglich wäre. (Trennung im Grundbuch erforderlich)

Zur U3 Station sind es fußläufig maximal 5min.

BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

- große Auslagenfront
- Wohnung/ Büro genau darüber
- schöne Lage
- einige Sanierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in naher Umgebung
- U3-Nähe
- Kellerabteil(e)

Monatliche Betriebskosten

- Betriebskosten € 396,51 zzgl. MwSt.
- Reparaturrücklage € 170,91

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 106.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie3.01

effizienz:

Klasse Faktor GesamtD



energieeffizienz: