

**\*\* ab sofort: ein rd. 260 m<sup>2</sup> großes Geschäftslokal mit  
perfektem Grundriss\*\* Nähe Lerchenfelder Gürtel /  
Brunnengasse\*\***



**Objektnummer: 26083**

**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>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	262,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	454.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	567,18 €
<b>USt.:</b>	113,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



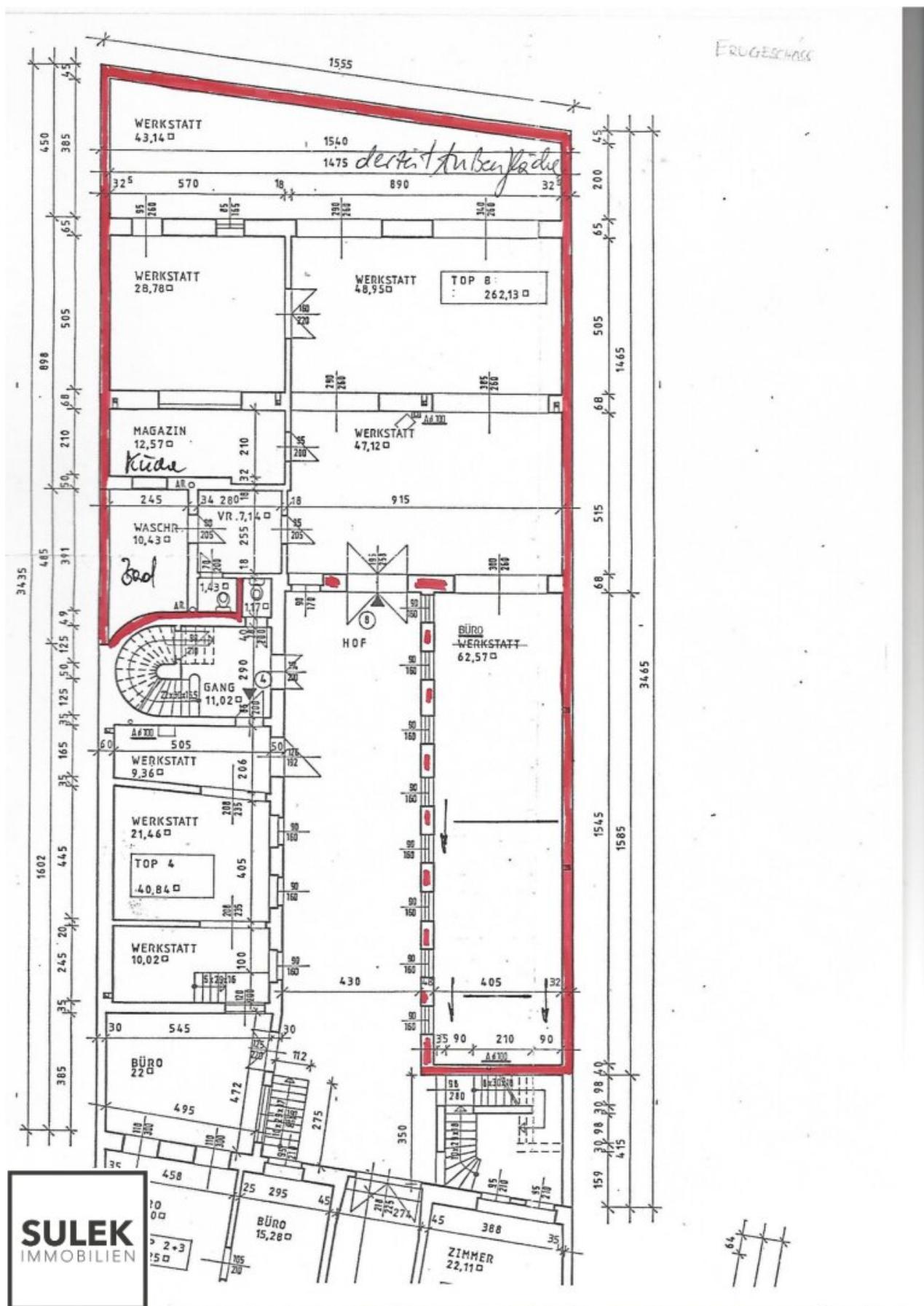








SULEK  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Gewerbefläche**

Zu Verkauf gelangt eine großzügige Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe Brunnenmarkt / Lerchenfelder Gürtel im 16. Bezirk. Im Erdgeschoss steht eine ca. 260m<sup>2</sup> große Gewerbefläche zur Verfügung, welche nach Belieben gestaltet werden kann.

### **ECKDATEN:**

- Gesamtfläche: 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Freifläche: rd. 43 m<sup>2</sup>
- hofseitig gelegen mit separater Eingangstüre
- Diese lichtdurchflutete Immobilie besteht aus einem Vorräum/Empfangsbereich, 3 Räume, Küche, Badezimmer, Abstellraum und WC
- Frequenzlage da zwischen Brunnenmarkt und Lerchenfelder Gürtel
- Barrierefrei

Die als Werkstatt gewidmete Fläche, wurde modern saniert und besticht durch die praktische Aufteilung als auch durch den optimalen Zustand. Zuletzt wurde die Immobilie als Galerie genutzt. Beheizt wird das Geschäftslokal mittels Gasetagenheizung und verfügt über eine Gas-Therme. Die Kosten für Strom und Gas werden verbrauchsabhängig verrechnet (der derzeitige Mieter zahlt rund € 300,- / Monat für Strom und Gas).

### **Lage**

Die Lage in der Grundsteingasse 14 im 16. Bezirk vereint die Vorteile: hervorragende Verkehrs- und Infrastrukturverbindung, ein lebendiges Umfeld mit Markt und Gastronomie, gleichzeitig eine ruhigere Seitenlage im Innenhofbereich. Diese Mischung macht den Standort flexibel nutzbar und attraktiv sowohl für Gewerbe als auch Wohnzwecke.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv. Ob mit dem U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie und Ihre Kunden gelangen mühelos zu Ihrer neuen

Gewerbeimmobilie. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert alle wichtigen Anlaufstellen zu erreichen. Diverse Restaurants, Apotheke, Banken etc. finden Sie auf der Thailastraße oder Neulerchenfelder Straße.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U6 (Thaliastraße oder Josefstädter Straße): 400 m ca.  
5 Gehminuten erreichbar.
- **Straßenbahn:** 46 (Brunnengasse - 200 m- ca. 3 Gehminuten), 2 (Neulerchenfelderstr. - Josefstädter Str. - 250 bis 400m)

### **Nahversorgung:**

- **Supermärkte:** Hofer und Penny (ca. 100m)
- **Wochenmarkt:** Der beliebte Brunnenmarkt befindet sich ums "Eck" - Verkaufsstände haben Mo-Fr. geöffnet. Zusätzlicher Bauernmarkt Fr - Sa.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf 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 <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 <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap