

**ECKLOKAL | ZIEGLERGASSE | TOP INFRASTRUKTUR**



**Objektnummer: 1151754**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidengasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1885
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	173,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	693.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

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





# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Eckdaten

Zum Verkauf steht ein befristet vermietetes Geschäftslokal an der Straßenfront mit folgenden Angaben:

- Nutzung: **Geschäftslokal**
- Nutzfläche: **173,36 m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins (HMZ): **2.167,00 € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet seit 01.01.2025 bis 31.12.2029**

## Lage

Das Objekt befindet sich in der **Seidengasse** im 7. Wiener Gemeindebezirk *Neubau*. Die Seidengasse liegt in einem urbanen Umfeld mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung und zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Mariahilfer Straße aus, einer der bedeutendsten Einkaufsstraßen Wiens. In der Umgebung finden sich vielfältige Einzelhandelsbetriebe, Gastronomieangebote und Dienstleister. Die Lage verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, darunter mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und angrenzender Bezirke gewährleisten. Das Umfeld ist geprägt von hoher Frequenz, einer lebendigen Nachbarschaft und gut ausgebauter Infrastruktur.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap