

## **Weitläufige Eck-Gewerbefläche - Raum für Ihr erfolgreiches Business!**



**Objektnummer: 21724**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktgasse 56
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	140,94 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	E 140,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	493.290,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

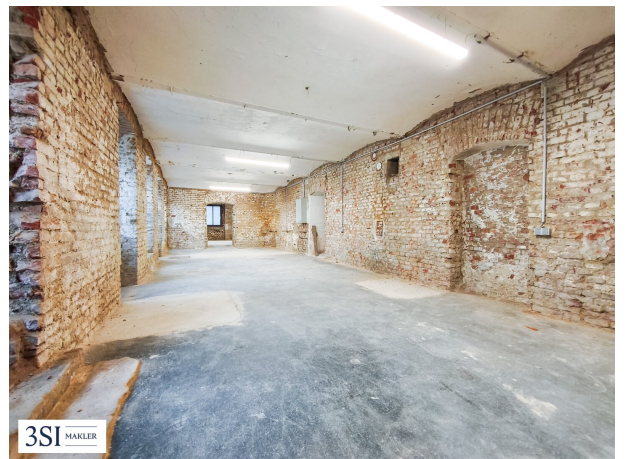
**Christina Radel**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

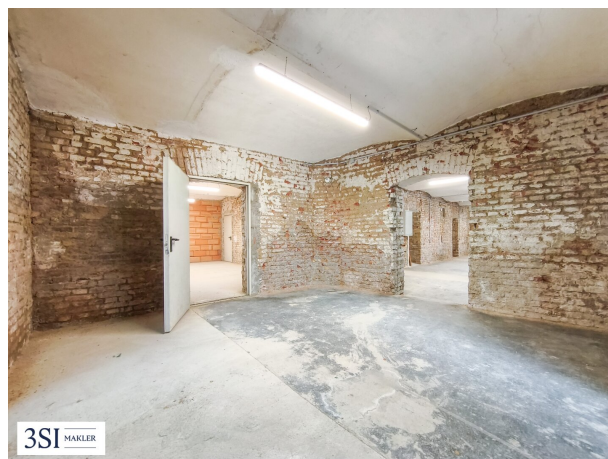
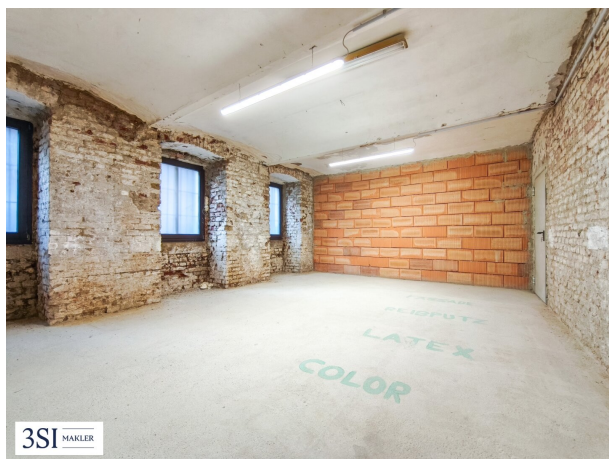
T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

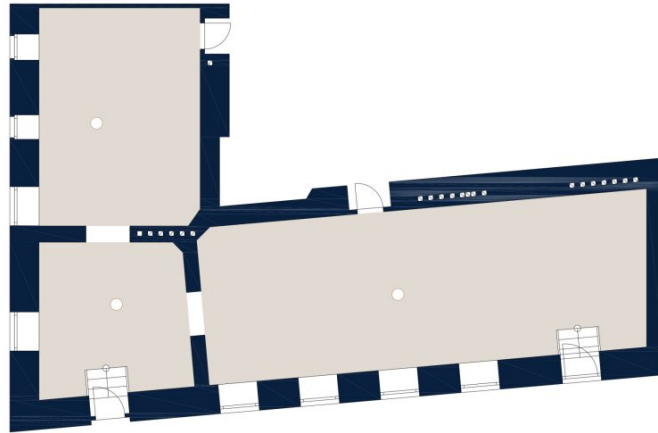
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Nähe Franz-Josefs-Bahnhof und Lichtensteinstraße, in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, präsentiert sich diese großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoß. Die Eck-Geschäftsfläche bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit.

Mit einer Gesamtfläche von rund 141m<sup>2</sup> hält diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereit - wie etwa Büro, Verkaufsraum, Schaumraum, Handwerksbetrieb, Yoga-Studio.

Die Gewerbefläche befindet sich im Rohzustand und bietet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit: Realisieren Sie Ihre Räumlichkeiten von Grund auf nach Ihren Anforderungen – passend zu Ihrem Konzept, Ihrer Marke und Ihrem Stil.

- 2 Eingänge
- Großer Vorraum mit 2 zentral begehbaren Räumen
- Hauptraum rund 67m<sup>2</sup>
- Gute Belichtung
- Hohe Räume
- 2 Fluchtwege über den Keller
- Derzeit keine Heizung und keine Toilette

## Umgebung

Die Marktgasse 56 befindet sich im 9. Wiener Bezirk, dem Alsergrund, im Norden des Stadtzentrums. Typisch für eine Wiener Gasse besitzt sie historische Bausubstanz. Der Bezirk zeichnet sich durch die Nähe zur Universität Wien sowie das Umfeld rund um den Franz-Josefs-Bahnhof aus. Es gibt eine lebendige Mischung aus Wohnen und Gewerbe, eine gute Infrastruktur, schnelle Verbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Notar Mag. Georg Schreiber, MBA, A-1010 Wien, Schottenring 16, Börsegebäude/EG. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei

Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <200m  
Klinik <100m  
Krankenhaus <975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <100m  
Universität <275m  
Höhere Schule <625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.825m

#### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <375m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <400m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap