

**PREIS NUN GESENKT - GÜNSTIGES
WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT - GROSSES,
SCHALLISOLIERTES VEREINSLOKAL**



Objektnummer: 1140019

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rückertgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,20 m ²
Nutzfläche:	125,20 m ²
Gesamtfläche:	125,20 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,51 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.589,46 €
Betriebskosten:	165,65 €
USt.:	16,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

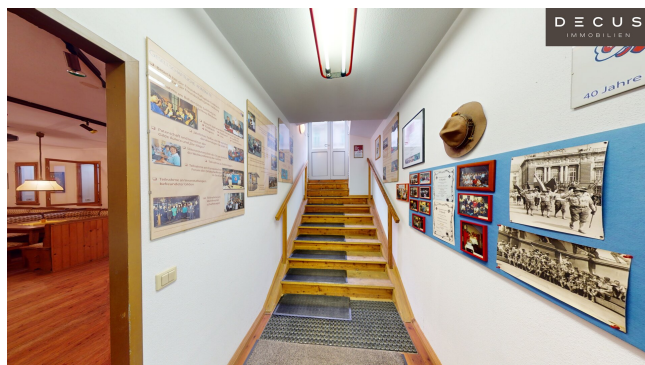
Ihr Ansprechpartner



Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12



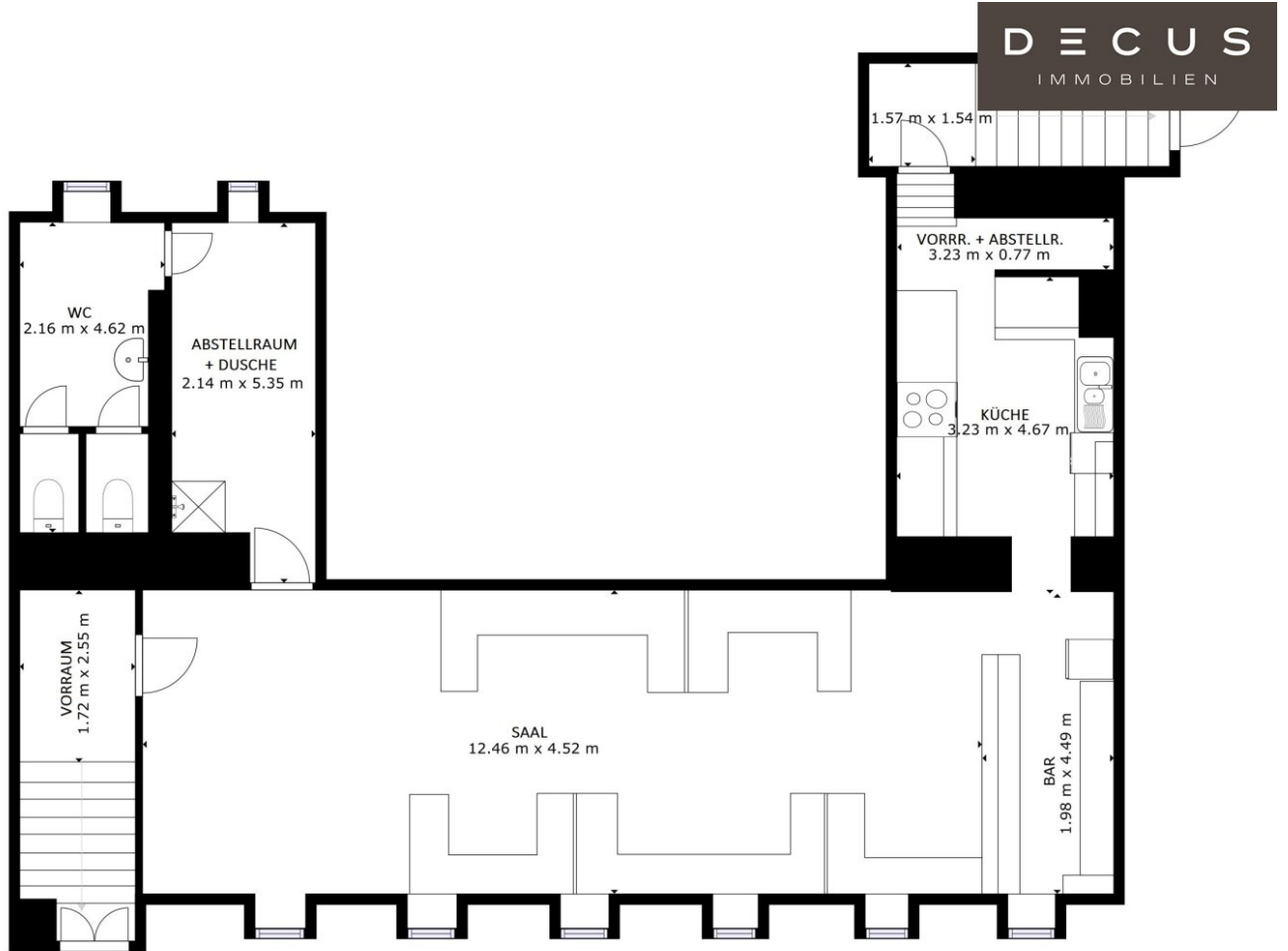










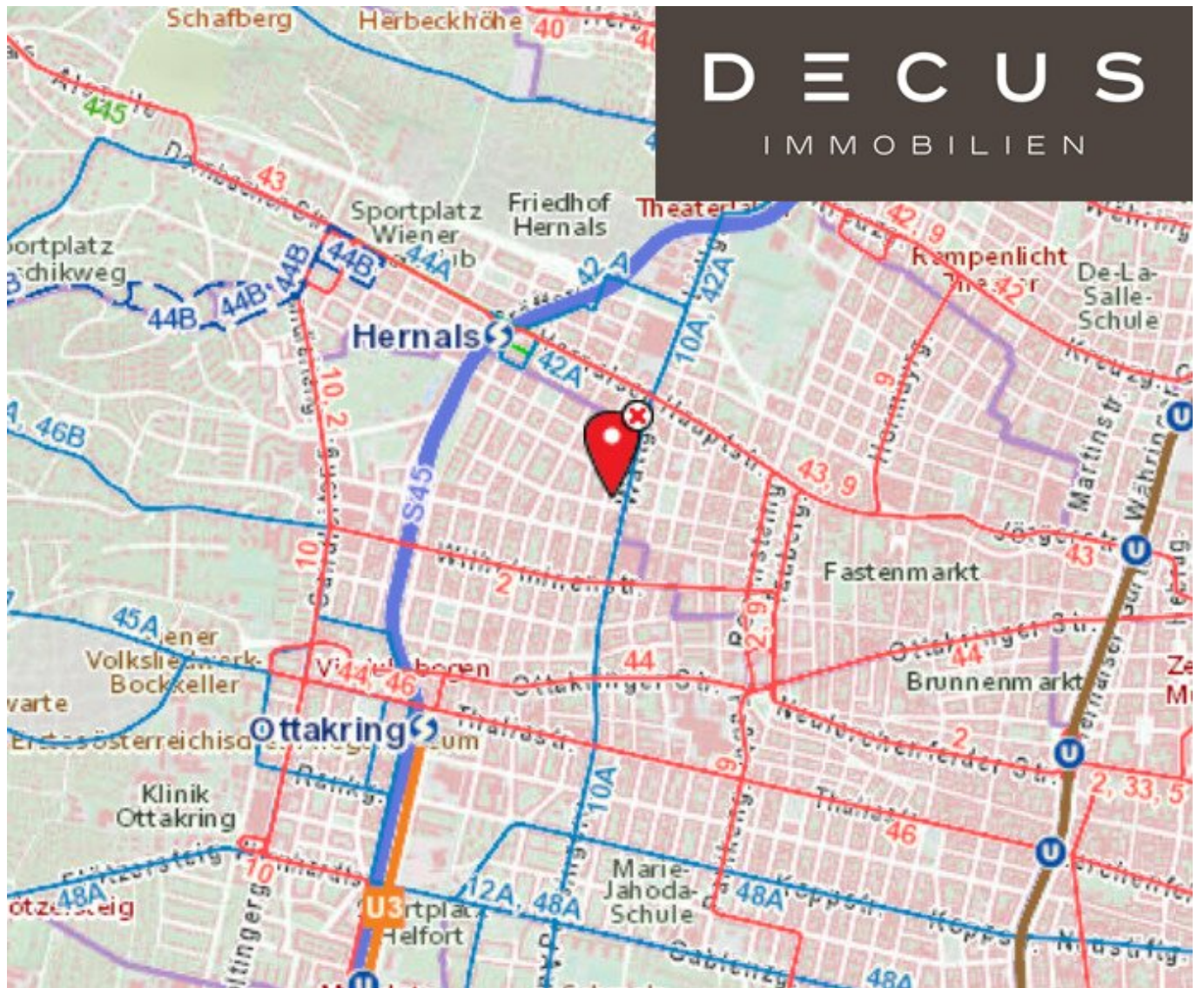


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

--- PREISENKUNG ---

**GEPFLEGTES VEREINSLOKAL
SCHALLISOLIERT,
MIT EIGENEM, STRASSESENSEITIGEN EINGANG**

**VERANSTALTUNGSLOKAL, ATELIER,
PROBELOKAL, HOBBYRAUM, ETC**

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
(ausser Gastronomie und Bordellbetrieb!)**

Objekt und Ausstattung

In angenehmer geschützter Lage, im 16. Bzk. in der Rückertgasse, steht dieses Eigentumslokal zur günstigen, baldigen Weitergabe.

Die Konditionen sind vorteilhaft, als Vereinslokal sind dzt. zu den BK nur 10% USt zu berappen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich, vor Jahren war eine Tischlerei da. Allerdings ist hierzu eine neue Betriebstättergenehmigung einzuholen.

Eine Pfadfindergilde hat das Objekt mit viel Liebe und großem Aufwand hergerichtet und 13 Jahre lang emsig genutzt.

Der Saal teilt sich dzt. in einen Barbereich, in einen mit Bänken und Tischen eingerichteten Sitzbereich, und in einen Vorführ- oder Tanzbereich (ausgestattet mit Beamer, Projektionsleinwand, Lautsprecherboxen und Partylichtern) Diese werden vom Barpult aus gesteuert, statt einer Tonalage war ein PC im Einsatz. (Selbstverständlich können wir die Einrichtung auf Wunsch auch verwerten)

Die Bar ist mit einfacher Barpult zur Verfügung.
Die angeschlossene Küche ist mit einfacher Gerätschaft ausgestattet.

In einem größeren, mit Kästen bestücktem Abstellraum steht eine Dusche zur Verfügung (es ist kein Badezimmer). Im WC sind zwei separate Toiletten und ein Waschraum da.

Das Lokal hat hofseitig auch einen separaten Zugang durch die Küche, der als Notausgang genehmigt ist.

Ein zweiter Notausgang (im Waschraum) ist, da unnötig, dzt. mit Rigipsplatten verbaut.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mit einer Gastherme. Es ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorhanden.

Der Fußboden ist ein fester Dielenboden, in den Sanitärräumen sind Fliesen verlegt.

Preis

Kaufpreis: **€ 199.000**

Betriebskosten: rd. **€166 + USt**

Reparatur Fonds: **rd. € 63**

Provision: **3% d. KP. + 20% USt**

Lage und Umgebung

Durch die Nähe der Wattgasse und der Hernalser Hauptstraße und durch die Nähe der Haltestellen der Straßenbahnlinien 43, 2, 9, der Buslinien 10a, 42A, sowie der Station Hernals der S45 ist die infrastrukturelle Versorgung und die Verkehrsanbindung optimal.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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.

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- 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap