

OBJEKT
71205

AKKADIA

IMMOBILIEN

VIELSEITIG NUTZBARE GEWERBEFLÄCHE IN ATTRAKTIVER LAGE DES 4. BEZIRKS

1040 WIEN, WIEDEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

m ² Nutzfläche	80,56 m ²
Bürofläche	76,75 m ²
Zimmer	3
WC	1
Gärten	1 / 9,06 m ²
Terrassen	1 / 20,58 m ²
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	EG
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrradstielhalterung:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Heizungsart:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage
WCs:	Toilette
Küche:	Pantryküche (Miniküche oder Schrankküche)
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Rollstuhlgerecht

KOSTEN

Kaufpreis 299.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 24.05.2031
Heizwärmebedarf **B** 80,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **B** 0,98

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein ca. 81 m² großes Geschäftslokal in attraktiver Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks.

Die im Jahr 2009 errichtete Liegenschaft verfügt über drei Zimmer, eine Klimaanlage, eine Kochnische sowie ein WC. Der Zugang ist sowohl über das Stiegenhaus als auch über einen separaten, straßenseitigen Eingang möglich. Dank des barrierefreien Zugangs eignet sich die Fläche für unterschiedliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Geschäftslokal verfügt über einen direkten Zugang zum Innenhof mit einer ca. 20,58 m² großen Terrassenfläche und einem kleinen Gartenanteil, die Freiraum bieten. Eine Parkgarage direkt im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das straßenseitige Schaufenster bietet eine gute Möglichkeit zur Präsentation des Unternehmens und zur Anbringung von Außenwerbung. Das Geschäftslokal wird von der aktuellen Mieterin als Praxis genutzt.

Der beigelegte Grundriss ist nicht aktuell. Der Raum im Bereich der hofseitigen Freiflächen wurde mittig durch eine Trennwand unterteilt und kann bei Bedarf auch wieder rückgängig gemacht werden. Die Abtrennung verläuft in Längsrichtung und endet auf Höhe der Kochnische.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Wieden liegt innerhalb des Gürtels, welcher wiederum am ehemaligen „Linienwall“ (eine leichte Befestigungsanlage zwischen den Vorstädten und Vororten Wiens) angelegt wurde. Kurz nach der Eingemeindung 1850 wurde der Bezirk 1861 geteilt und verlor einen Teil seiner Fläche an den neu geschaffenen 5. Bezirk. Die Top-5-Sehenswürdigkeiten (aus Sicht des Verfassers): Karlskirche und dazugehöriger Karlsplatz, Naschmarkt, Wien Museum, die Wiedener Elisabethkirche sowie das ORF-Funkhaus. Auch der vierte Bezirk (ähnlich wie der Dritte) wird auf Grund der vielen Botschaften im Volksmund gerne als Diplomaten- oder Botschaftsviertel bezeichnet. Empfehlung für Fernweh-Geplagte: Vom nahen gelegenen Hauptbahnhof ist man in wenigen Stunden in Kärnten oder auch Triest ...

Aktuelle Nachrichten zum 4. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1040>

WIEDEN

1040

Postleitzahl

4

Bezirk

rund 33.319

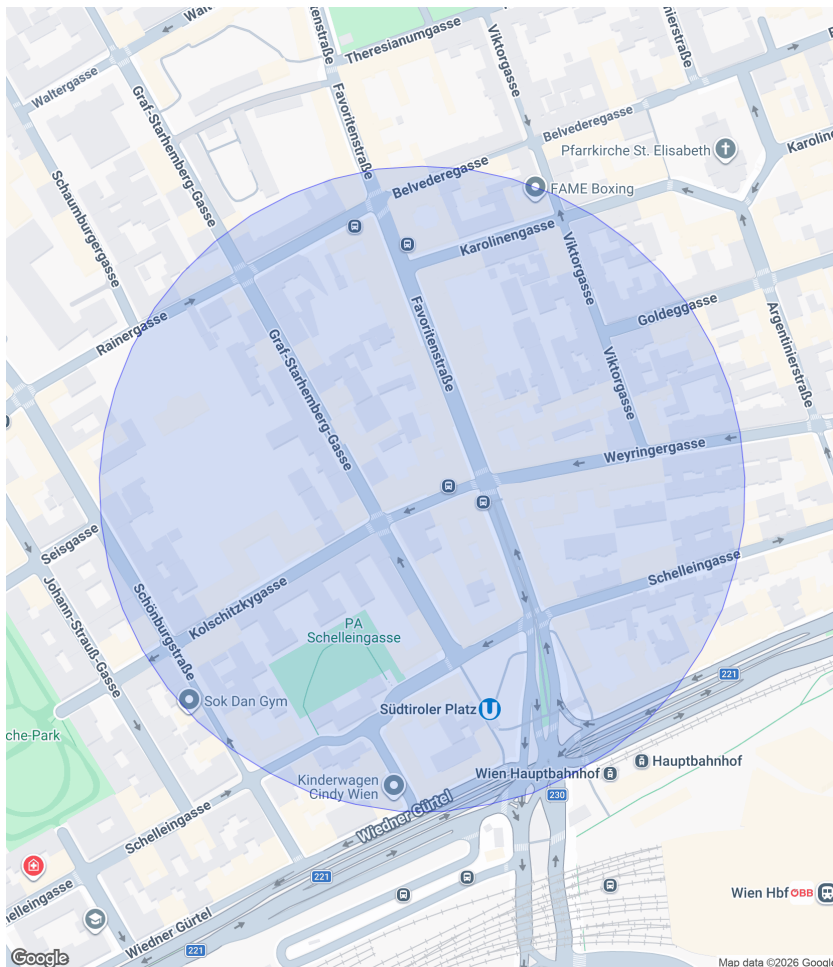
Einwohner



MIKROLAGE

Das Geschäftslokal sich im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden. Die Lage zeichnet sich durch das urbane Umfeld mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die Wiener Innenstadt ist von hier aus gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur U1-Station Südtiroler Platz–Hauptbahnhof sowie zum Wiener Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Lage bietet somit gute Voraussetzungen für eine vielseitige gewerbliche Nutzung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

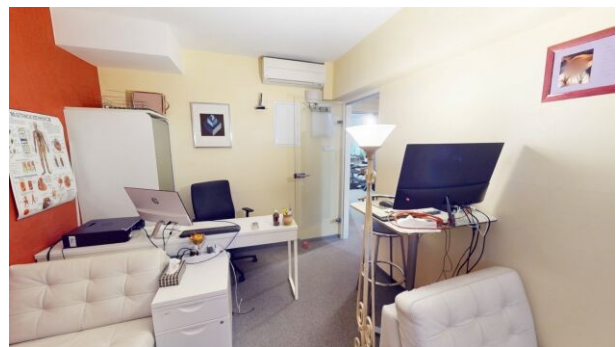
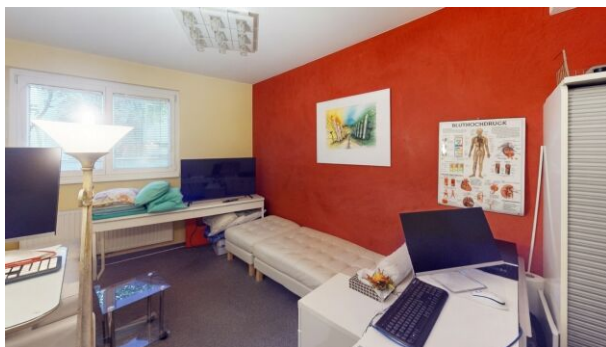
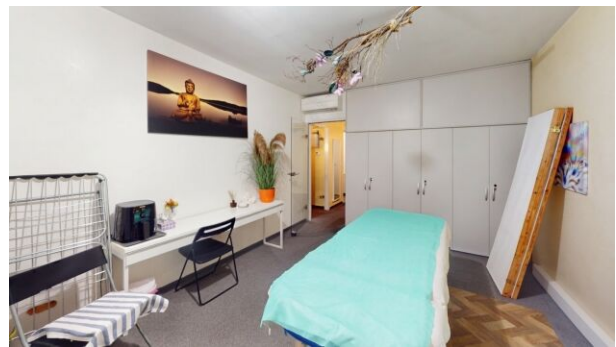
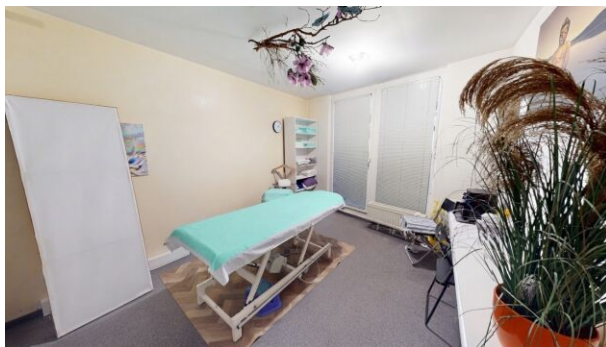
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

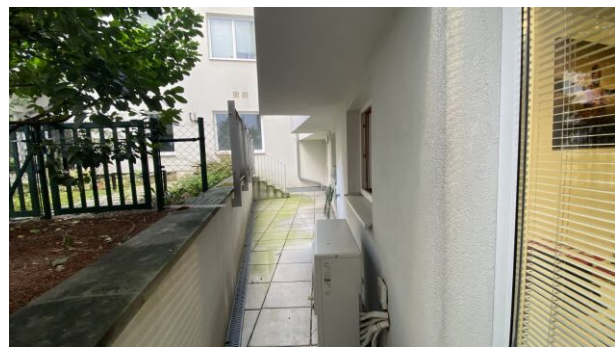
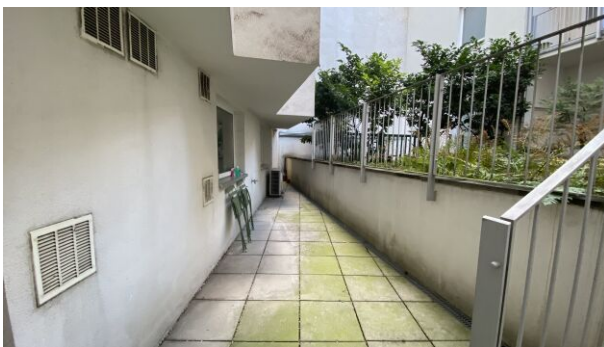
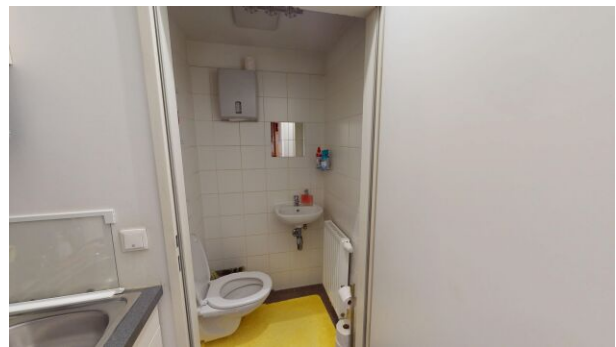
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

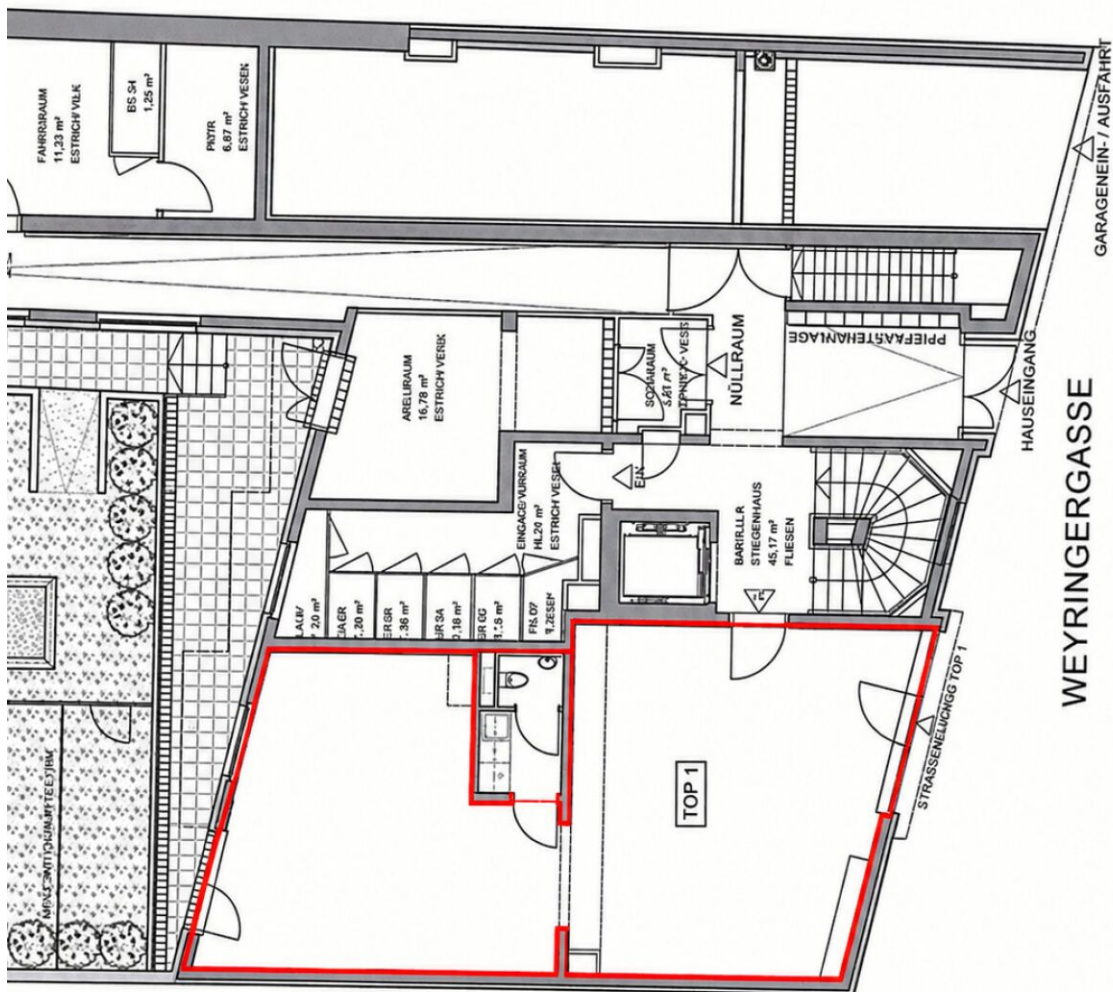
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN



KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69

niklas.zach@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.