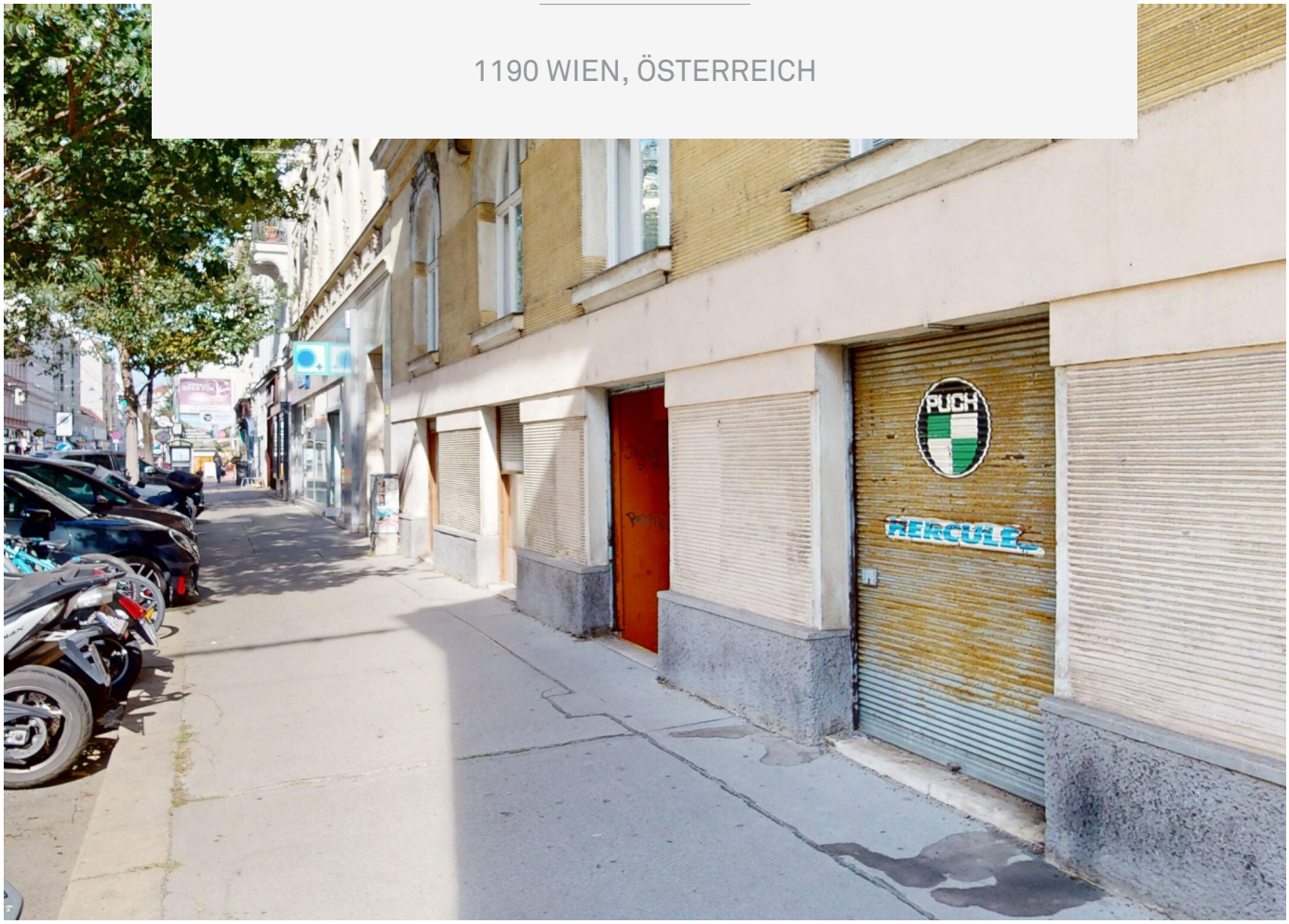
OBJEKT
71251

AKKADIA
IMMOBILIEN

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES GESCHÄFTSLOKAL IN ATTRAKTIVER FREQUENZLAGE

1190 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

m² Nutzfläche	102,77 m²
Stockwerk	1. KG
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung

KOSTEN

Kaufpreis	102.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	203,89 €	40,78 €
Reparaturrücklage	38,82 €	
Liftkosten	23,05 €	4,61 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	21.01.2027
Heizwärmebedarf	F 213 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses Geschäftslokal mit ca. 102,77 m² Nutzfläche bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Gewerbefläche mit Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial suchen. Die Einheit befindet sich im Souterrain und besteht aus mehreren Magazinräumen sowie straßenseitigen Verkaufsflächen.

Die großzügige Fläche bietet verschiedene Möglichkeiten, die bestehende Raumaufteilung im Zuge einer Sanierung neu zu organisieren und an das gewünschte Nutzungskonzept anzupassen. Insbesondere die Kombination aus Verkaufs- und Magazinflächen eröffnet interessante Möglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Konzepte.

Das Geschäftslokal befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich daher besonders für Käufer, die die Räumlichkeiten von Grund auf nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren möchten. Dadurch besteht die Möglichkeit, sowohl die Raumaufteilung als auch Ausstattung und Erscheinungsbild an die zukünftige Nutzung anzupassen. Der im Gutachten angesetzte Zustand und die Sanierungskosten unterstreichen den vorhandenen Sanierungsbedarf.

Mit rund 103 m² Nutzfläche, mehreren flexibel nutzbaren Räumen und umfangreichem Gestaltungspotenzial bietet dieses Geschäftslokal eine spannende Basis für die Umsetzung eines individuellen Gewerbekonzepts.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

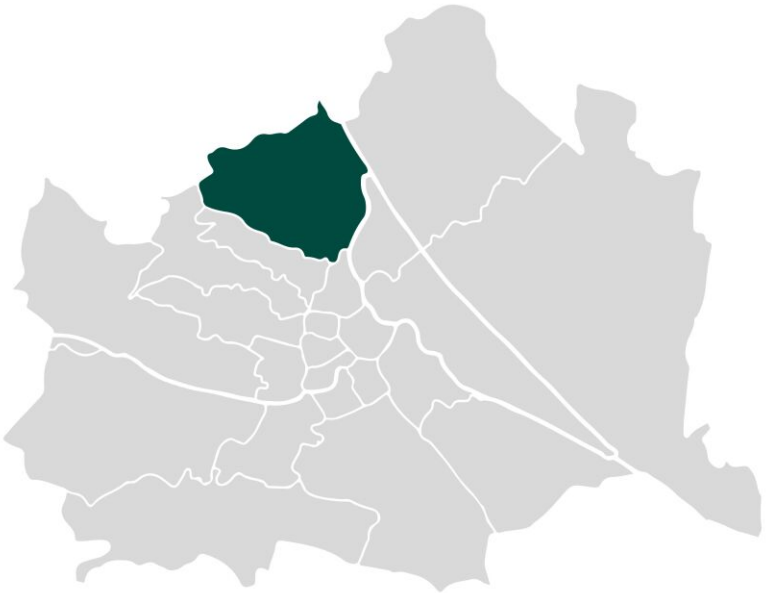
Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

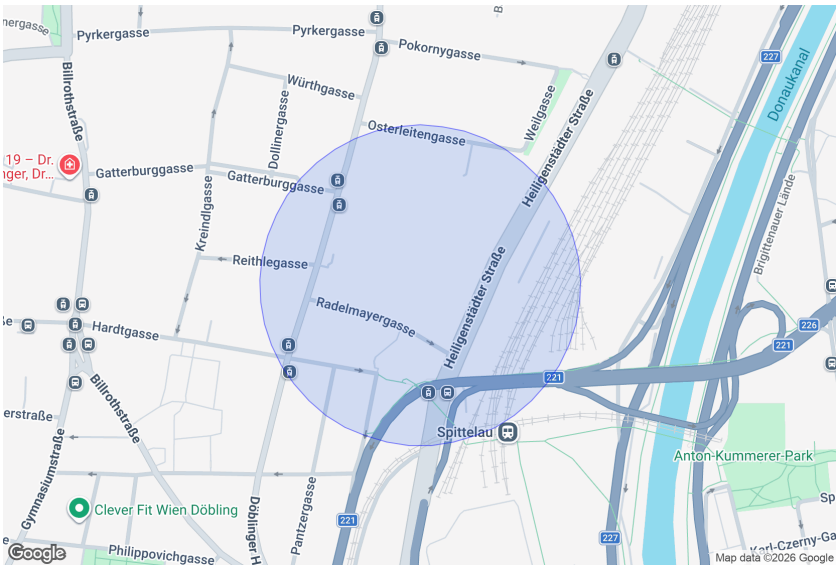
MIKROLAGE

Das Geschäftslokal befindet sich in einer gut frequentierten Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine attraktive Mischung aus Wohnnutzung, Gastronomie, Einzelhandel und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Durch die Lage entlang einer wichtigen Verkehrs- und Geschäftsachse Döblings profitiert das Objekt von einer guten Sichtbarkeit und einer entsprechenden Passanten- und Verkehrsfrequenz. Die zahlreichen Wohnhäuser im direkten Umfeld sorgen zusätzlich für ein interessantes lokales Einzugsgebiet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich die Straßenbahnlinien 37 und 38, die Buslinie 35A sowie eine Anbindung an die S45. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar.

Insgesamt bietet die Kombination aus guter Frequenz, hoher Wohnbevölkerung im Umfeld und guter öffentlicher Erreichbarkeit interessante Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

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

Verkehr

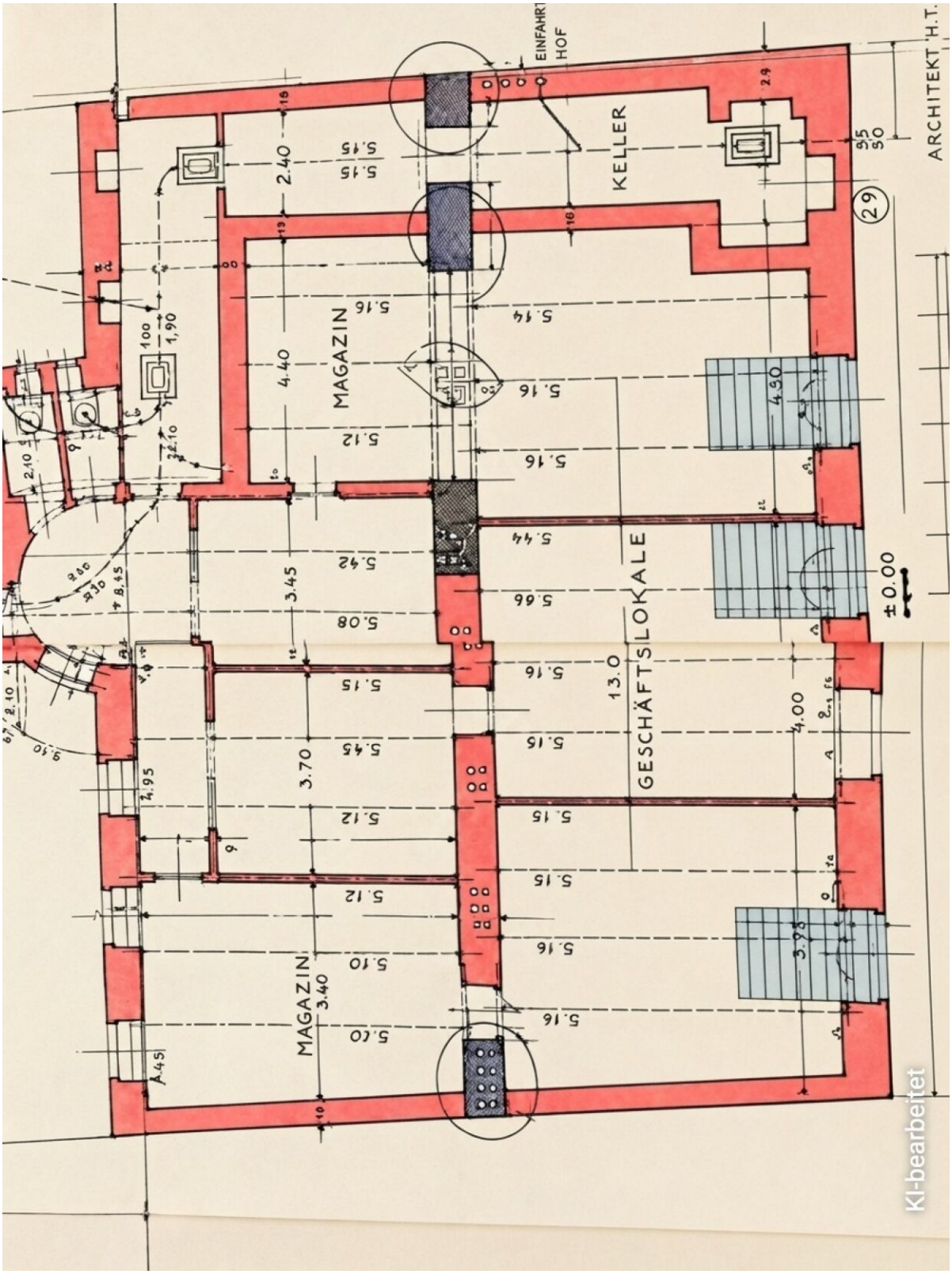
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.