



#0001008789

## Geschäftslokal nahe U5 Elterleinplatz und AKH

1170 Wien



Kaufpreis: 270.000,00 €

Wohnfläche: 104,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Ecklokal- Straßenbahnhaltestelle vor der Türe

Multifunktionelles Geschäftslokal mit großem Eingangsportal

Das Objekt befindet sich an einer frequentierten Straßenkreuzung.

Ein großzügiger Raum mit knapp 90m<sup>2</sup> bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es einen Lagerraum (ca. 11m<sup>2</sup>) mit Fenster und einen Waschraum mit einem WC und Waschtisch.

Facts:

ausgezeichnete Verkehrsanbindung

gute Frequenzlage

gute Infrastruktur

Top Preis- Leistungsverhältnis

AKH- Nähe

Die Beheizung erfolgt hauszentral.

Im Haus gibt es neben einem Fahrradraum auch einen Gemeinschaftsgarten.

Das Geschäftslokal steht ab sofort zur Verfügung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1992

### FLÄCHEN

Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.11.2020
Gültig bis	15.11.2030
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	192,90
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,59
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	1
Toiletten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	270.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	435,38 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	164,21 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	372,80 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	972,40 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	270.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	72.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	15.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Beim Elterleinplatz- neue U5 Station ab 2027

Diese Wohngegend punktet vor allem mit ihrer Nähe zum Elterleinplatz und zur Hernalser Hauptstraße und den damit verbundenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Postsportplatz und das Kongressbad sind bei Sportlern sehr beliebt. Die KULISSE Wien ist nur 500 Meter entfernt und bekannt für ihre lustigen Kabarets und Komödien.

Das Geschäftslokal besticht durch seine tolle Verkehrsanbindung:

5 Gehminuten bis zum Elterleinplatz, wo sich künftig eine U5 Station befinden wird  
Straßenbahnlinien 9 (Westbahnhof, U3) vor der Türe, Straßenbahnlinien 43 (direkte Anbindung zum 1. Bezirk) und Buslinien 42E und N43 in wenigen Gehminuten erreichbar  
ca. 20 Gehminuten zur U6 Michelbeuern und AKH



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[20240621\\_195457000\\_iOS 1](#)

[Linie U5](#)

