

Vielseitiges Geschäftslokal mit zwei Zugängen in Toplage Floridsdorf

Objekt: FI-537 • Floridsdorfer Hauptstraße 16 • 1210 Wien



◆ Daten im Überblick

KAUFPREIS	GESAMTFLÄCHE	OBJEKTART	BAUJAHR
€ 199.000,-	ca. 83 m ²	Ladenlokal	1971

PLZ	1210
Ort	Wien
Straße	Floridsdorfer Hauptstraße
Hausnummer	16
Land	Österreich
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objektyp	Ladenlokal

Kaufpreis	199.000,00 €
Gesamtfläche	ca. 83 m ²
ImmoNr	FI-537
Unterkellert	Ja
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Radiatoren
Baujahr	1971

◆ Beschreibung

Im Erdgeschoss des Hauses Floridsdorfer Hauptstraße 16 bietet sich hier ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von ca. 83 m² sowie einem zugehörigen Kellerabteil von ca. 10 m².

Betritt man das Lokal von der Straßenseite, empfängt einen ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit einer breiten Schaufensterfront zur belebten Floridsdorfer Hauptstraße – ideal für Sichtbarkeit und Kundenlauf. Ein Gang mit eigener Nasszelle (WC mit separatem Waschbecken) verbindet diesen vorderen Bereich mit dem rückwärtigen Teil des Lokals.

Im hinteren, hofseitigen Bereich schließt ein weiterer großzügiger Raum an, der aktuell zusätzlich in zwei kleinere Räume unterteilt ist – die Aufteilung lässt sich je nach Nutzungskonzept flexibel anpassen. Ein besonderer Vorteil: Das Lokal verfügt über zwei voneinander unabhängige Zugänge – einen repräsentativen Eingang direkt von der Floridsdorfer Hauptstraße sowie einen zweiten, praktischen Zugang über den ruhigen Innenhof.

Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Büro- als auch für klassische Geschäfts- und Handelszwecke. Zuletzt war hier über viele Jahre ein Kindergarten eingemietet.

◆ Lage

Das Geschäftslokal liegt in guter, stark frequentierter Geschäftslage an der Floridsdorfer Hauptstraße im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einem lebendigen Mix aus Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern.

Mit dem Auto ist die Adresse gut erreichbar, eigene Kundenparkplätze sind allerdings nicht vorhanden. Öffentlich ist man mit Bus- und U-Bahn-Linien der Wiener Linien bestens angebunden, die nächstgelegenen Haltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für die Nahversorgung stehen Supermärkte in kurzer Fahrdistanz zur Verfügung, für den gehobenen Einkaufsbedarf erreicht man rasch die umliegenden Einkaufszentren. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in guter Erreichbarkeit – ein Umfeld, das sowohl für publikumsorientierte Geschäftsideen als auch für Büronutzungen attraktiv ist.

◆ Ausstattung

- ◆ Zwei unabhängige Zugänge: Haupteingang straßenseitig (Floridsdorfer Hauptstraße) und Nebeneingang über den Innenhof
- ◆ Große Schaufensterfront im vorderen Raum, Fensterportale in Kunststoff-/Metallrahmen mit Isolierverglasung
- ◆ Fußböden: Laminat/Parkett in den Hauptnutzflächen, Fliesen im Sanitärbereich und im Verbindungsgang
- ◆ Abgehängte Rasterdecke im vorderen Raumbereich
- ◆ Eigene Nasszelle mit WC und separatem Waschbecken, vollständig gefliest
- ◆ Beheizung über Gastherme und Radiatoren
- ◆ Zugehöriges Kellerabteil (Einlagerungsraum) mit ca. 10 m²
- ◆ Gepflegter, dem Baujahr entsprechender Gesamtzustand
- ◆ Unterkellertes Haus, Baujahr 1971, Ziegelmassivbauweise

◆ SONSTIGE ANGABEN

KAUFPREIS	VERMITTLUNGSPROVISION	GRUNDERWERBSTEUER	GRUNDBUCHEINTRAGUNG
€ 199.000,-	3,6% inkl. USt.	3,5%	1,1%

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren. Auf die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises laut §3 EAVG wurde hingewiesen, ein solcher wurde bislang nicht vorgelegt; die Errichtung wurde bereits beauftragt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

◆ Impressionen









◆ Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Herr Andreas Frank
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
MOBIL	0699 15041210
E-MAIL	office@frankgroup.at
WEB	www.frankimmobilien.at

◆ RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.