



GESCHÄFTSLOKAL IN BESTLAGE KUTSCHKERMARKT

KUTSCHKERGASSE 32
TOP 1
1180 WIEN

NUTZFLÄCHE: 303 m²
KAUFPREIS: 1.600.000,00 €



BESCHREIBUNG

Geschäftslokal in Bestlage Kutschkermarkt

Der Kutschkermarkt und das umliegende Kutschkerviertel zählen zu den beliebtesten Lagen Wiens. Die sympathische Krätzelatmosphäre vereint eine ideale Wohnlage mit einem ausgezeichneten Geschäftsstandort. Die vielfältige Währinger Straße und der Kutschkermarkt haben sich als stabile Lage mit exzellenter Kaufkraft etabliert.

Durch die verkehrsberuhigte Situation rund um Kutschkergasse und Schulgasse wie auch die intensiven Begrünungsaktionen der letzten Jahre bietet sich Gewerbetreibenden eine stabile Käuferschicht im hochpreisigen Segment. Handel aller Art wie auch ÄrztInnen, AnwältInnen, LifestyledienstleisterInnen und Shared Offices finden hier ein ideales Publikum. Unschlagbar auch die nur max. 9 Minuten Entfernung zum Schottentor mit der Straßenbahn wie auch mit dem Auto.

Das Lokal war jahrelang u.A. als Handel, Bankfiliale und Lokal etabliert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Ecklage an der Kutschkergasse / Schulgasse ist die beste Lage direkt am Kutschkermarkt.

Nutzfläche ca. 166 m² im Erdgeschoss und weitere ca. 137 m² Nutzfläche in den trockengelegten Untergeschossen.

Das Objekt wird bestandsfrei übergeben.

ERDGESCHOSS

- + Raumhöhe ca. 3,77 Meter
- + Ca. 120 m² großer Raum mit großen Fensterflächen direkt auf den Kutschkermarkt wie auch in die Fußgängerzone Schulgasse und flexibel unterteilbaren Fensterachsen
- + Separater Raum ca. 22 m²
- + Abteilbarer Bereich mit 1 Fensterachse direkt neben dem Stiegenabgang
- + 2 getrennte WCs mit Waschbecken (1 davon mit Belichtung zum Innenhof)
- + Teeküche (Belichtung zum Innenhof)
- + Ausgang zum Innenhof

1. UNTERGESCHOSS

- + Tresorraum ca. 44 m²
- + geräumiger Vorraum ca. 20 m²
- + Archiv ca. 15 m²

2. UNTERGESCHOSS

- + Archiv ca. 25 m²
- + Archiv ca. 22 m²



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dieses Angebot gilt als unverbindliche, freibleibende und nur für Sie als Selbstinteressenten bestimmte Vorinformation und dient nicht als Rechtsgrundlage.

Bitte beachten Sie, dass eine Weitergabe Provisionshaftung bewirkt.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

Die mit Möblierungsplänen dargestellte Grundrisse wurden zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht Naturmaßen, sind nicht maßstabsgetreu und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr.

Bei Visualisierungen und Fotos kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die abgebildete Möblierung ist nur Teil des Objektes, wenn dies ausdrücklich angeführt wird, ansonsten handelt es sich um Leihmöbel die der besseren Darstellung der Raumproportionen dienen.



ADRESSE: KUTSCHKERGASSE 32/1, 1180 WIEN

4/15

ECKDATEN

OBJEKTNUMMER:	611
NUTZFLÄCHE:	303 m ²
ETAGE:	EG, 1. UG, 2. UG
NUTZUNGSART:	Gewerbe

PREISINFORMATIONEN

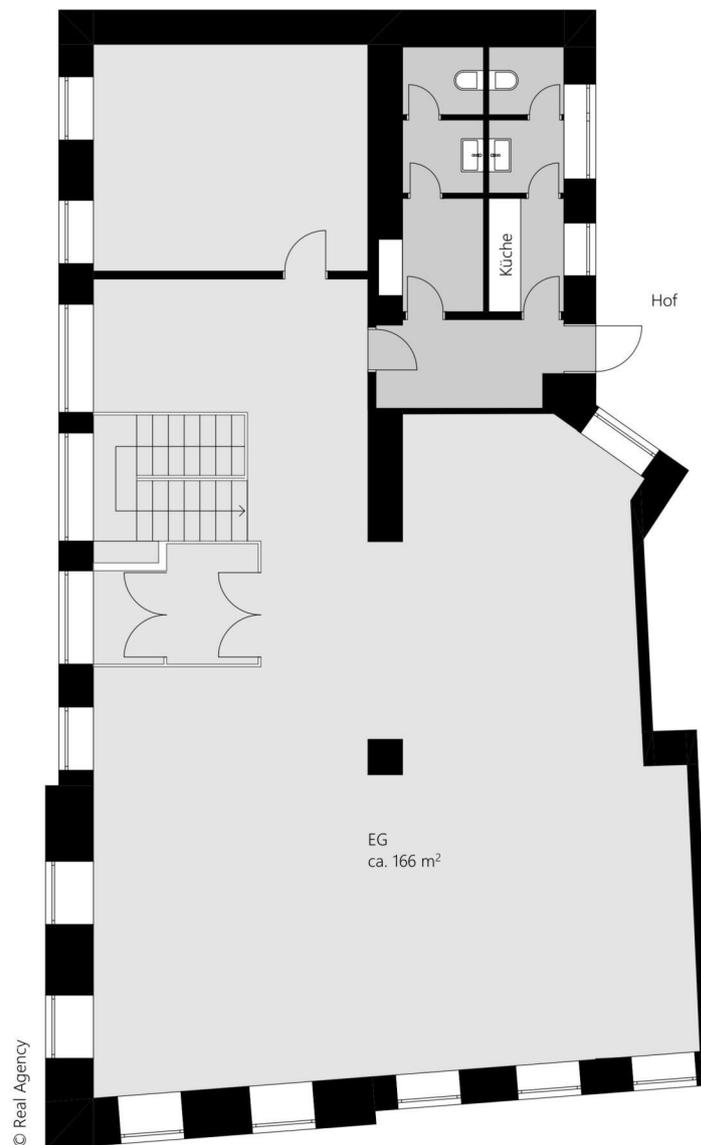
KAUFPREIS:	1.600.000,00 € brutto
BETRIEBSKOSTEN:	438,97 €
REPARATURRÜCKLAGE:	106,29 €
SONSTIGES:	1,00 €
UMSATZSTEUER:	87,99 €
MONATLICHE KOSTEN:	634,25 €

NEBENKOSTEN

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Kosten der Vertragserrichtung bzw. der Treuhandabwicklung



GRUNDRISSE UND PLÄNE

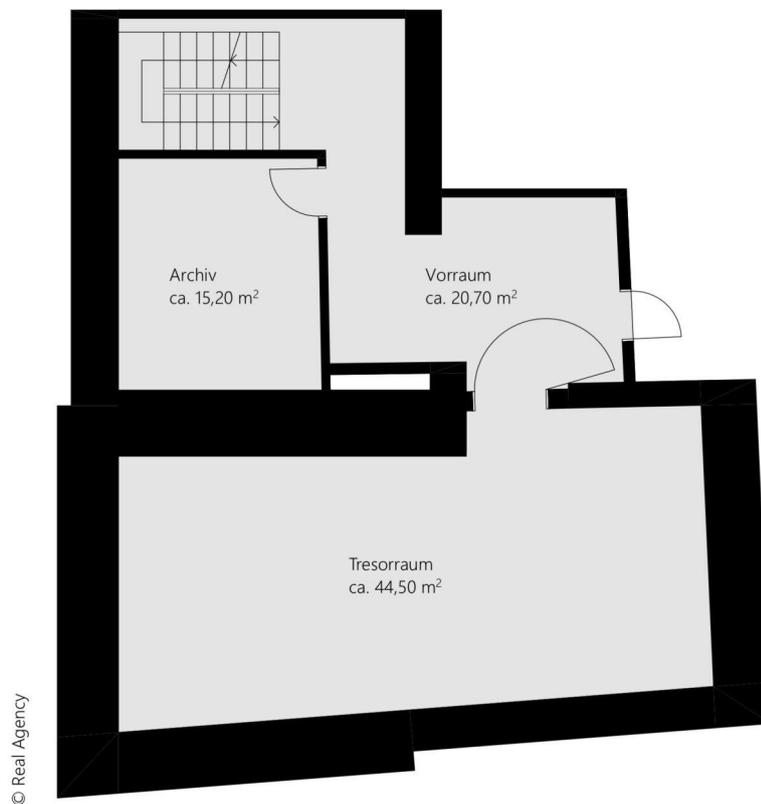


© Real Agency

Erdgeschoss

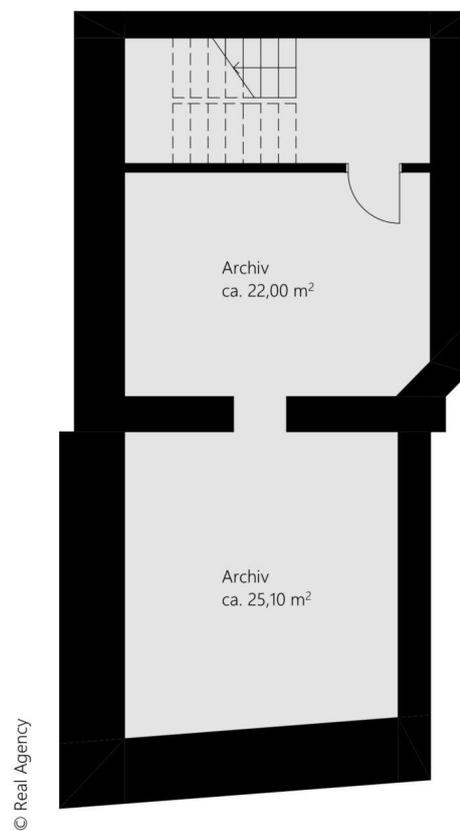
FEINE IMMOBILIEN
IRENE RIEF-HAUSER





© Real Agency

1. Untergeschoss



© Real Agency

2. Untergeschoss



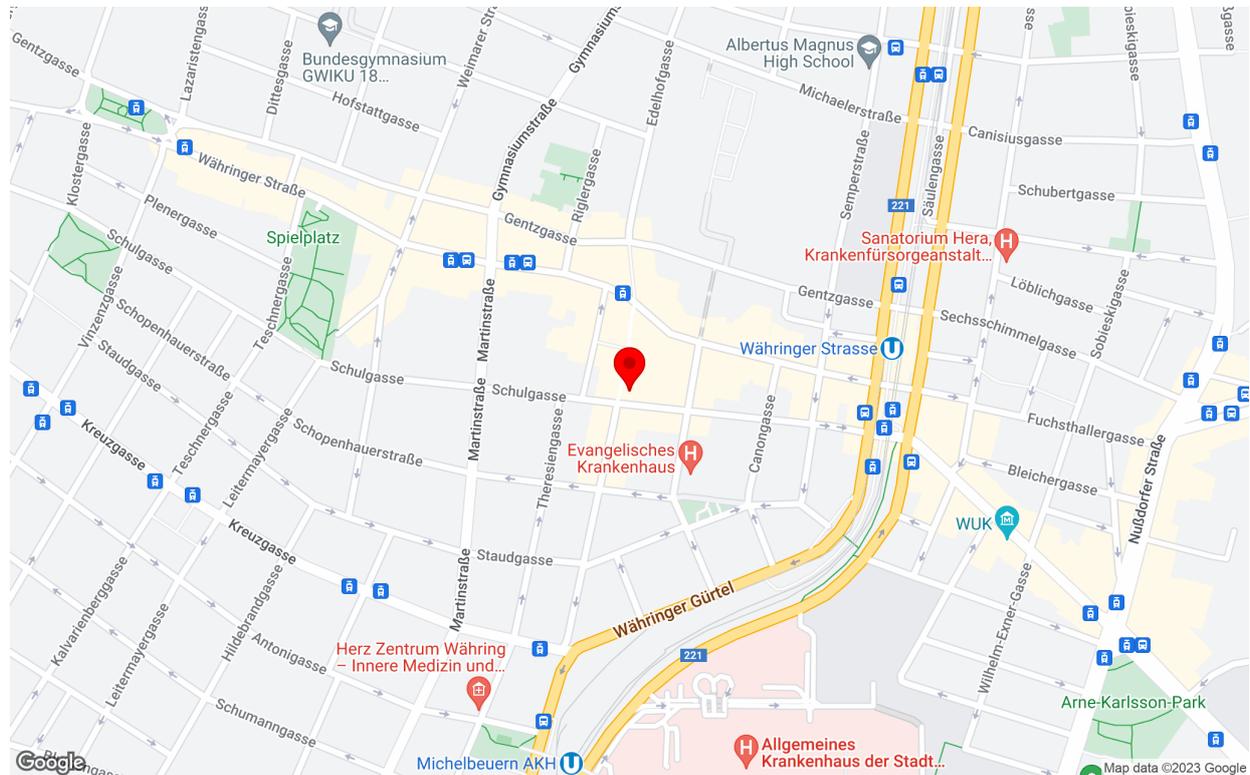








DIE LAGE IM DETAIL



IHRE ANSPRECHPARTNERIN



MAG. MARINA EIFFE, MSC

T. +43 676 4508097

M. ME@FEINEIMMOBILIEN.AT

W. WWW.FEINEIMMOBILIEN.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Naheverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).
Für das Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.
Eine Zwischenverwertung sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten.