

**Attraktives Geschäftslokal mit Vorgarten in 1140 Wien –
Ideal für Büro, Praxis oder Gewerbe**



Objektnummer: 183663398

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,37 m ²
Nutzfläche:	71,37 m ²
Bürofläche:	71,37 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Garten:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.367,94 €
Betriebskosten:	133,93 €
USt.:	32,49 €
Provisionsangabe:	

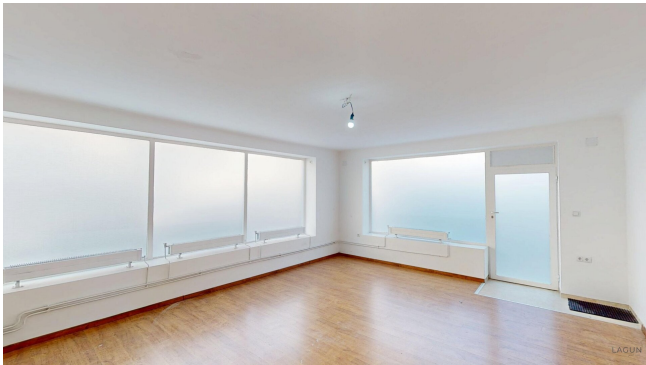
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kamil Lagun, M.Sc.

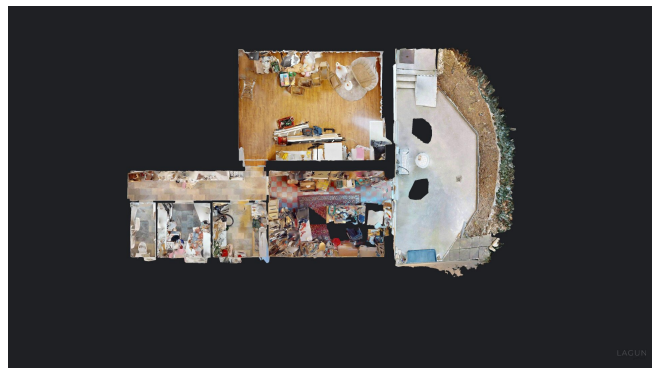
Lagun Realitäten GmbH

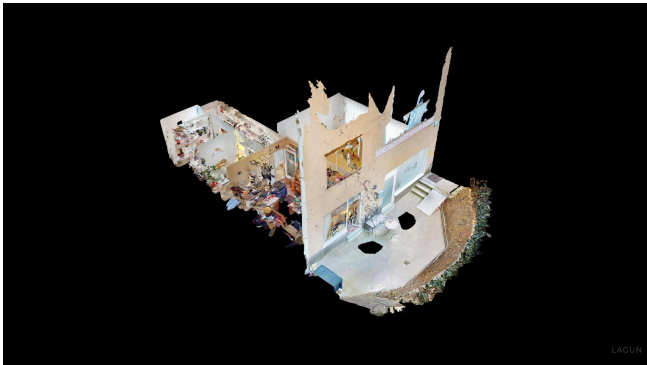












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohn- und Geschäftsgegend des 14. Wiener Bezirks. Mit einer Nutzfläche von **ca. 71,37 m²** und einem zusätzlichen **Vorgarten von ca. 15 m²** bietet diese Immobilie ideale Bedingungen für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus** aus dem Jahr 1964 und eignet sich sowohl für die **Nutzung als Büro, Praxis oder Atelier** als auch für diverse Dienstleistungsbetriebe.

Mit **vier gut geschnittenen Räumen**, einer Einbauküche, einem separaten WC sowie einem eigenen Kellerabteil bietet das Objekt eine **optimale Raumaufteilung** für verschiedenste Nutzungszwecke. Dank der großen Fensterflächen wirkt das Lokal hell und einladend – ideal für eine professionelle Arbeitsumgebung oder eine kundenorientierte Geschäftsnutzung.

ACHTUNG: Am Geschäftslokal anschließend kann ebenfalls eine Wohnung in der Größe von ca. 53 m² angekauft werden!

Highlights des Objekts

- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Büro, Praxis, Ordination, Atelier oder Einzelhandel
- **Vorgarten mit ca. 15 m²** – nutzbar als Aufenthaltsbereich oder für Kundenzwecke
- **Moderne Infrarotheizung** – energiesparend und wartungsarm
- **Große Fensterfronten** – sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre
- **Praktische Raumaufteilung** – 4 Räume plus Einbauküche, WC und Abstellflächen
- **Kellerabteil mit ca. 4 m²** – zusätzlicher Stauraum

- **Sofort verfügbar** – ideal für Eigennutzer oder als Anlageobjekt

Ausstattung & Zustand

- **Baujahr:** 1964
- **Nutzfläche:** ca. 71,37 m²
- **Vorgarten:** ca. 15 m²
- **Bodenbeläge:** Estrich, Laminat, Linoleum
- **Beheizung:** **Moderne Infrarotheizung** (elektrisch)
- **Zustand:** Gepflegt, sofort nutzbar
- **Sanitärräume:** WC separat

Der **Vorgartenbereich** bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – beispielsweise als **kleine Außensitzfläche**.

Fazit: Eine vielseitige Gewerbeimmobilie mit Potenzial

Dieses gepflegte Geschäftslokal in **1140 Wien** überzeugt durch **eine durchdachte Raumaufteilung, einen nutzbaren Vorgarten und eine exzellente Infrastruktur**. Dank der **modernen Infrarotheizung** fallen keine hohen Wartungskosten an, und das Objekt ist **sofort bezugsfertig**.

Ideal für:

- Start-ups & Kleinunternehmer
- Arztpraxen, Physiotherapie & Gesundheitsdienstleister
- Kreative Berufe (Designer, Fotografen, Architekten)
- Steuerberater, Notare & Rechtsanwälte
- Kosmetikstudios, Massagesalons oder andere Dienstleistungsunternehmen
- Kapitalanleger & Investoren

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein vielseitig verwendbares Geschäftslokal in einer aufstrebenden Lage zu erwerben!

Ihr Ansprechpartner: Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH

E-Mail: office@lagun.at

Web: www.lagun-real.at

Telefon: +43 699 18357087

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap