

**Großzügige 620 m<sup>2</sup> Gewerbefläche – kernsaniert & flexibel nutzbar | Nähe U3 Kendlerstraße**



**Objektnummer: 4076**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	620,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	899.900,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.016,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	744,09 €
<b>USt.:</b>	148,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24

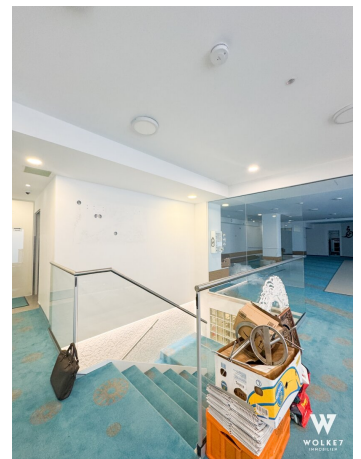














## Objektbeschreibung

Diese großzügige Gewerbefläche im 16. Bezirk Wiens erstreckt sich über **ca. 620 m<sup>2</sup>** auf Erd- und Untergeschoss eines modernisierten Gebäudes. Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für verschiedenste gewerbliche Nutzungen – ob Büro, Praxis, Kindergarten oder exklusiver **Gewerberaum**.

Die **kernsanierte Einheit** überzeugt mit einer flexiblen Raumaufteilung: **5 großzügige Zimmer**, durch **zahlreiche Rigipswände getrennt**, ermöglichen eine maßgeschneiderte Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine **moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten**, eine offene Wohnküche und einen Mix aus **Fliesen- und Teppichboden mit Fußbodenheizung** für optimalen Komfort.

Technische Highlights wie **eine neue Elektrik, ein integriertes Lüftungssystem für Klimatisierung, schallgedämmte Türen sowie eine Deckendämmung für Lärmschutz** sorgen für beste Bedingungen. Ein **Chipkartensystem für den Eingang** und Überwachungskameras bieten zusätzliche Sicherheit.

Die **hervorragende Infrastruktur** mit direkter Anbindung an **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den Bahnhof** macht diese Immobilie besonders attraktiv. In der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Universitäten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

### Hard Facts:

- ca. 310 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und ca. 310 m<sup>2</sup> im Untergeschoß
- 5 großzügige Zimmer, welche durch Rigipswände getrennt sind
- 2021 kernsaniert
- Siemens-Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Neue Elektrik



- Beamer mit elektrischer Leinwand
- Gas-Zentralheizung & Lüftungssystem
- Überwachungskameras & Chipkartensystem
- Schallgedämmte Türen & Deckendämmung
- Top-Anbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof
- Eigene Garage

#### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 899.900-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

**Betriebskosten: EUR 1.382,99**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap