

**Vielfältig nutzbare Gewerbeimmobilie in Top-Lage: Ideal  
für Praxis, Büro oder Fitnessstudio | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23743**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	375,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	375,41 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	375,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	25
<b>Kaufpreis:</b>	1.152.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	431,72 €
<b>USt.:</b>	86,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



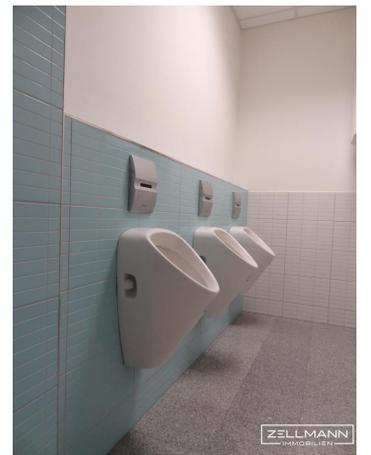
### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

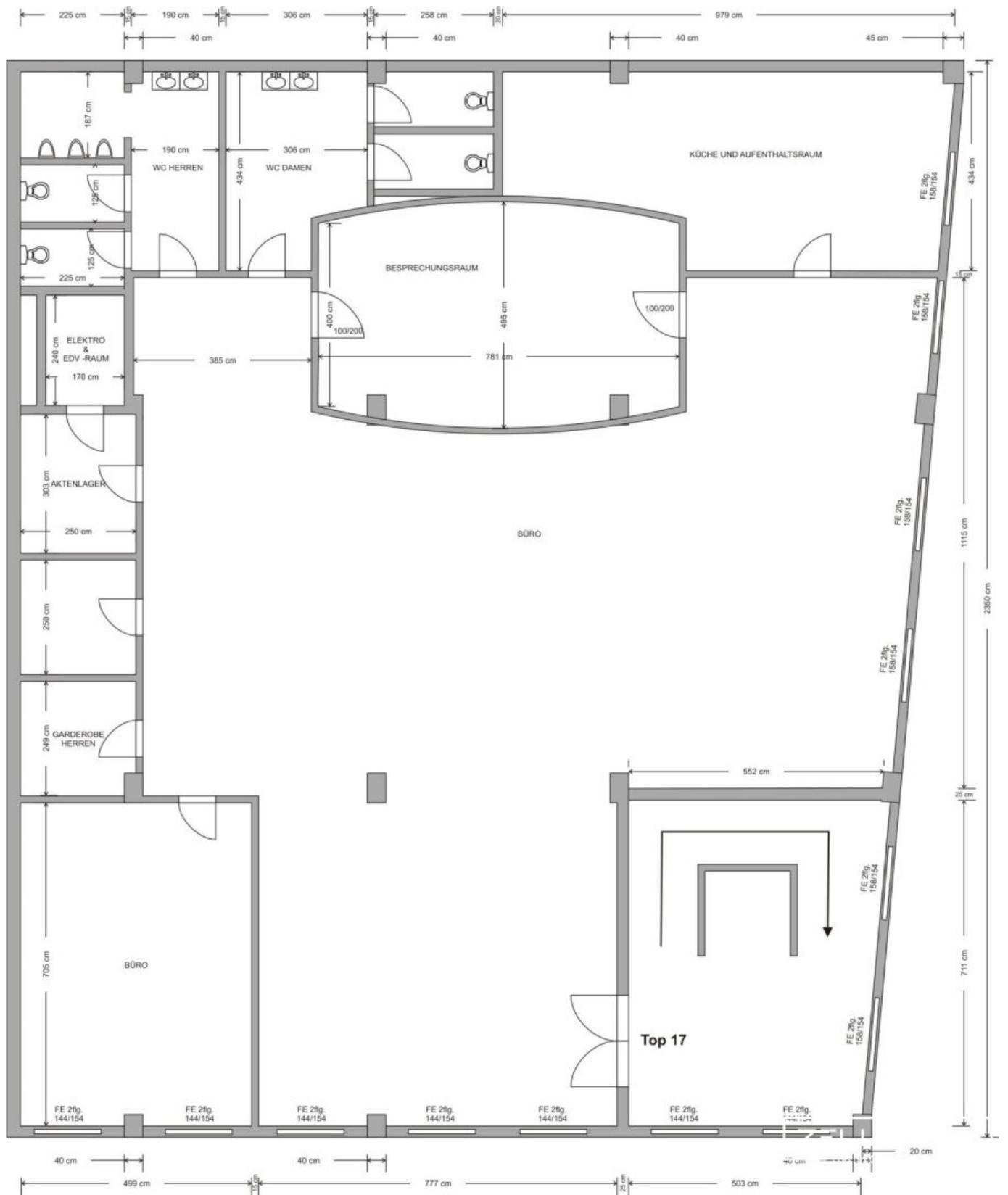
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese hervorragend gelegene Gewerbeimmobilie in der Breitenfurter Straße, Wien! Diese vielseitig nutzbare Fläche bietet optimale Voraussetzungen sowohl für ein Büro als auch für ein Fitnessstudio. Dank der zentralen Lage und der hohen Bevölkerungsdichte in der Umgebung, eröffnen sich Ihnen hier vielfältige Geschäftsmöglichkeiten.

### Lage und Anbindung

Das Objekt liegt äußerst verkehrsgünstig, nur etwa 1.500 bis 3.000 Meter von den wichtigen Verkehrsknotenpunkten Altmannsdorfer Ast (A23 Südost Tangente, A2 Südbahn) und Brunn am Gebirge (A21 Allandner Autobahn zur A1 Westautobahn, S1 Wiener Außenring Schnellstraße) entfernt. Diese exzellente Anbindung macht es sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter einfach und bequem erreichbar.

In nur 50 Metern Entfernung befinden sich Bushaltestellen der Linie 62A, die direkte Verbindungen zur U-Bahnstation U6 und zur Schnellbahn bieten. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

### Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie besticht durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und großzügige Flächen, die sich optimal als Büro oder für ein Fitnessstudio eignen. Die Umgebung ist dicht besiedelt, was eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden garantiert.

### Parkmöglichkeiten

Vor dem Objekt sind ausreichend öffentliche Parkflächen vorhanden, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden großen Komfort bietet. Dies ist ein wesentlicher Vorteil in einer Stadt wie Wien, wo Parkplätze oft knapp sind.

### Ihre Geschäftschance in Wien

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee in einer Top-Lage umzusetzen. Ob als modernes Büro oder als gut frequentiertes Fitnessstudio – diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihren Erfolg.

### Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie überzeugen und starten Sie Ihr nächstes Business-Abenteuer in einer der besten Lagen Wiens.

**Profitieren Sie von dieser hervorragenden Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ihr Erfolg beginnt hier!**

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap