

Viel Platz für Ihr Business - Flexibles Erdgeschosslokal nahe Wiedner Gürtel



Foto Eck

Objektnummer: 141/85094
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	272,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	659.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.418,35 €
Betriebskosten:	775,73 €
USt.:	155,15 €
Sonstige Kosten:	1.163,85 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



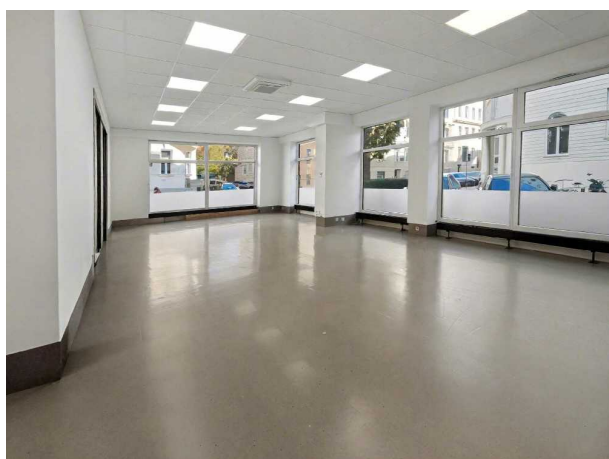
Michael Kadlec

Rustler Immobilien treuhand

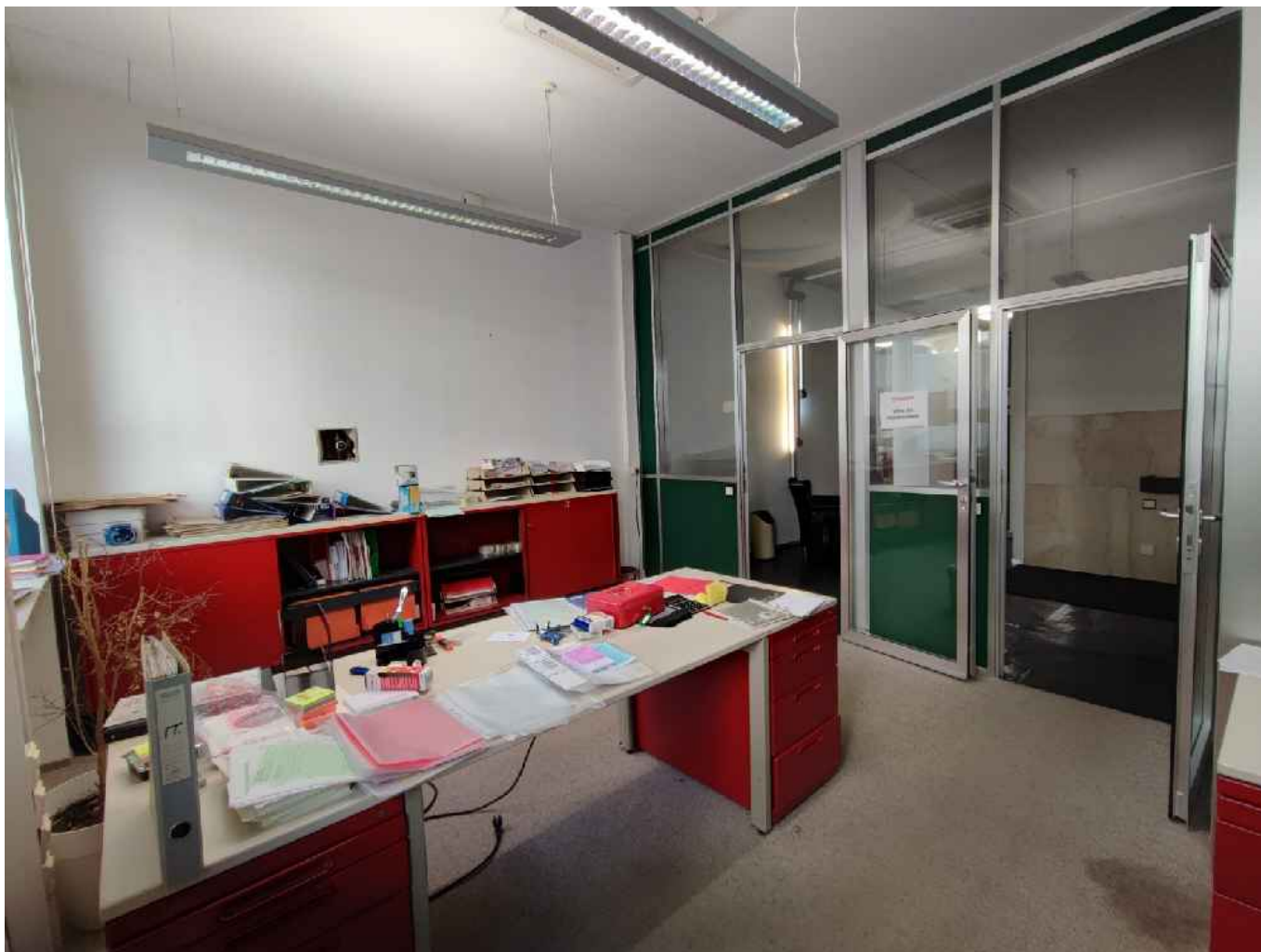
T +4318949749 659

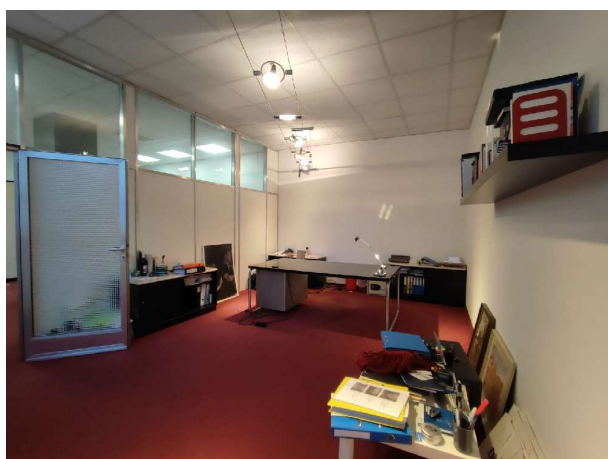
H +4367683434659

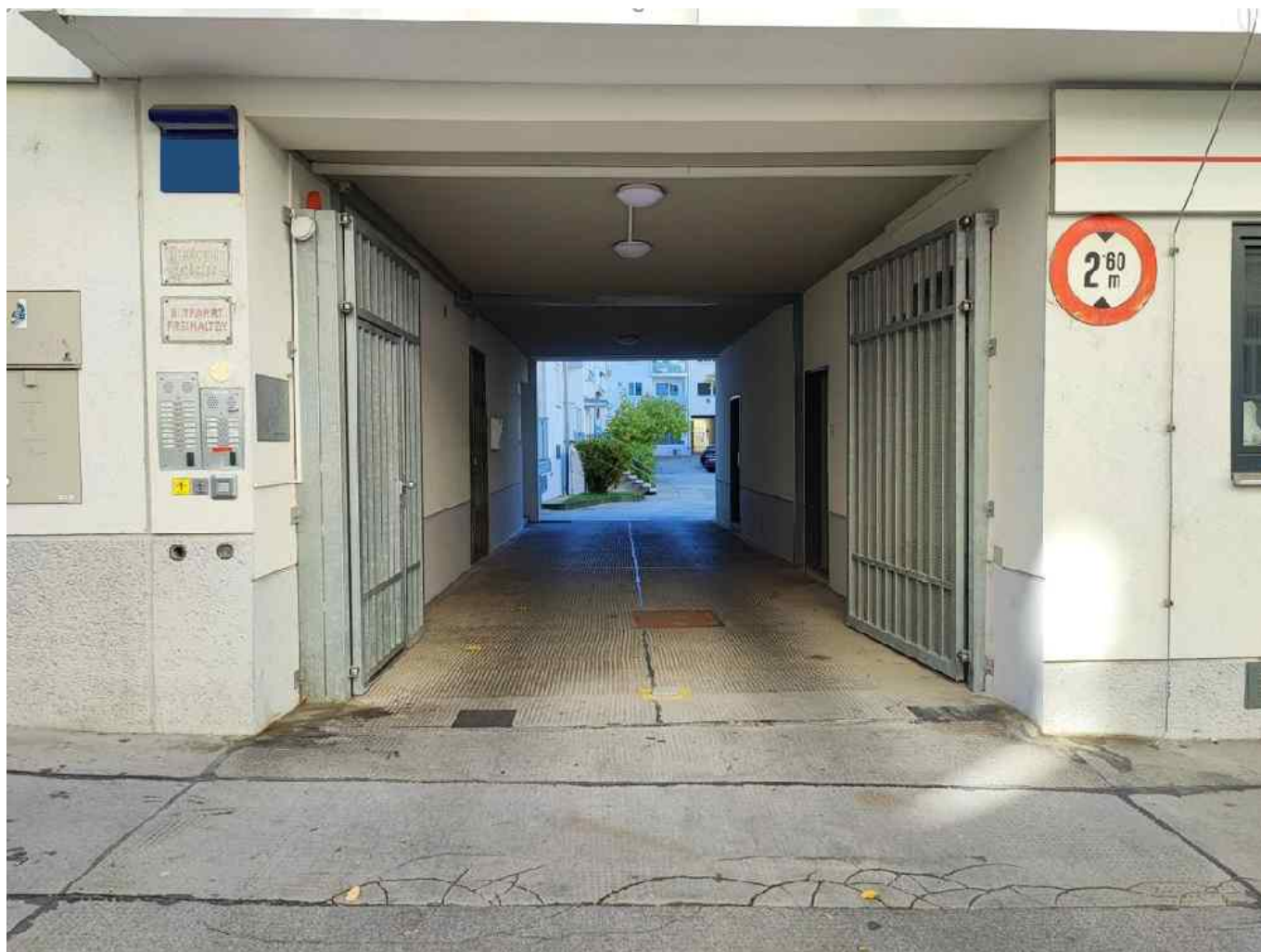
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

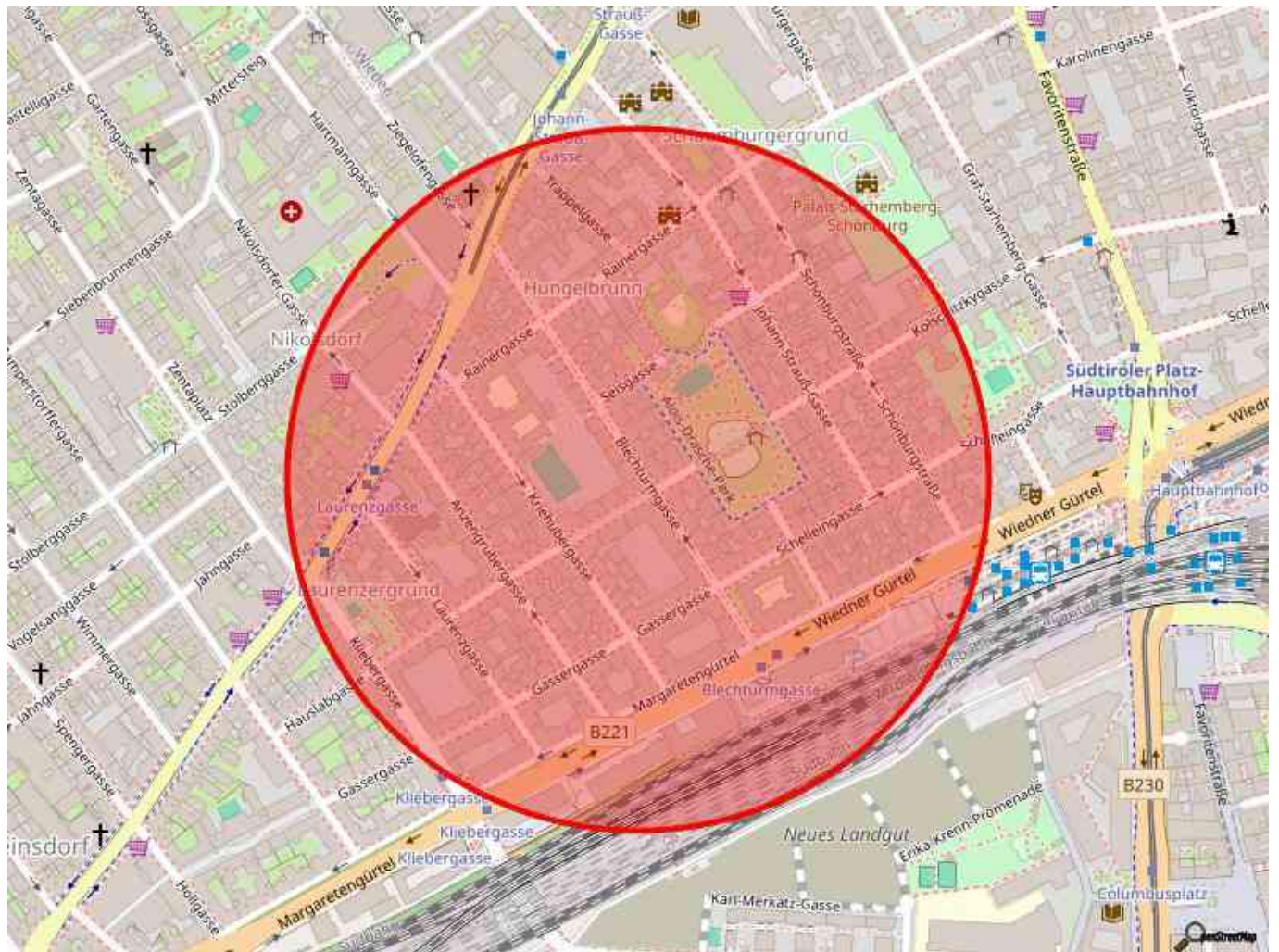












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges **Geschäftslokal im Erdgeschoss** mit zusätzlicher **Lagerfläche** im 5. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Wiedner Gürtel. Die Geschäftsfläche umfasst ca. **272 m²** und befindet sich auf **Stiege 4**, das ergänzende **Lager mit rund 81 m²** ist über **Stiege 6** erreichbar.

Das Objekt präsentiert sich in **gutem, betriebsbereitem Zustand** und überzeugt durch seine funktionale Raumstruktur. Die bestehende Widmung als Geschäftslokal/Büro ermöglicht vielfältige Nutzungen – etwa für **Dienstleistung, Servicestationen, Ordinationen, Büros oder Showroom-Konzepte**.

Der Eingangsbereich bildet ein großzügiger **Hauptraum mit antistatischem Bodenbelag**, der flexibel für Kundenempfang, Wartezone, Verkauf oder kombinierte Nutzungen eingesetzt werden kann. Zwei angrenzende Räume eignen sich ideal als Werkstatt, Behandlungsraum, Servicestation oder Lager. Im hinteren Bereich befinden sich ein **separates Büro** sowie ein **Besprechungszimmer mit Balkon**, beide ruhig zum Innenhof ausgerichtet.

Ergänzt wird die Fläche durch **zwei geschlechtergetrennte WC-Anlagen**, eine **Mitarbeiterküche mit Essplatz** sowie einen zusätzlichen Raum für administrative Tätigkeiten. Ein **eigener Mitabereingang** an der Rückseite sorgt für eine klare interne Erschließung.

Die **Garage**, aktuell als Lager genutzt, eignet sich optimal für Anlieferung und Zwischenlagerung. Die Zufahrt in den Innenhof ist von **zwei Seiten** möglich: Über eine Seite steht eine **Ladezone** zur Verfügung (Zufahrtshöhe ca. 2,6 m), über die andere ist die **Zufahrt für Kleintransporter bis ca. 3,3 m Höhe** problemlos möglich.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden beim Haus unter anderem **Wasser- und Steigleitungen, Kanäle, Fenster, Fassade und Balkone** saniert. Für die obenstehenden Sanierungen wurde ein **Darlehen** aufgenommen, welches vom neuen Eigentümer **zu übernehmen** ist und anteilig mit den Betriebskosten **rückgeführt** wird. (siehe Aufstellung unten)

Die **3-fach verglasten Internormfenster** sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung, die **klimatisierten Bürobereiche** für ein angenehmes Raumklima. Zwischen 2016 und 2019 wurden zusätzlich Investitionen in den Innenausbau, die Beleuchtung, das Portal sowie die Klimatisierung vorgenommen.

Nach Vereinbarung kann die Fläche **möbliert oder geräumt** an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Die mtl. netto Betriebskosten schlüsseln sich auf wie folgt:

Geschäftslokal: Lager:

Betriebskosten: € 761,32 Betriebskosten: € 116,35
Betriebskosten Aufzug: € 14,41 Rücklage: € 21,87
Rücklagen: € 143,17 Sanierungsdarlehen: € 153,72
Sanierungsdarlehen: € 1.006,27



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.