

**Geschäftslokal - Büro - Praxis - Atelier in guter Lage mit
Schaufenster - zur Miete oder zum Kauf**



Objektnummer: 7464/280

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	100,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.163,67 €
Betriebskosten:	263,67 €
USt.:	432,73 €

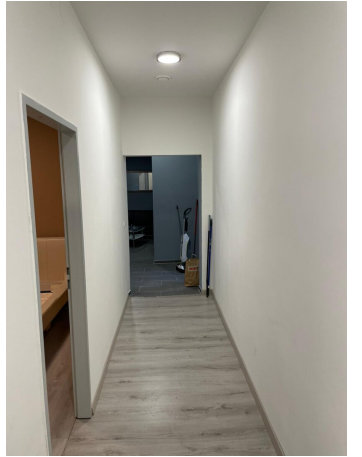
Ihr Ansprechpartner

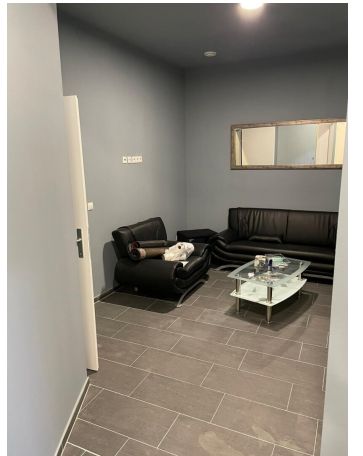
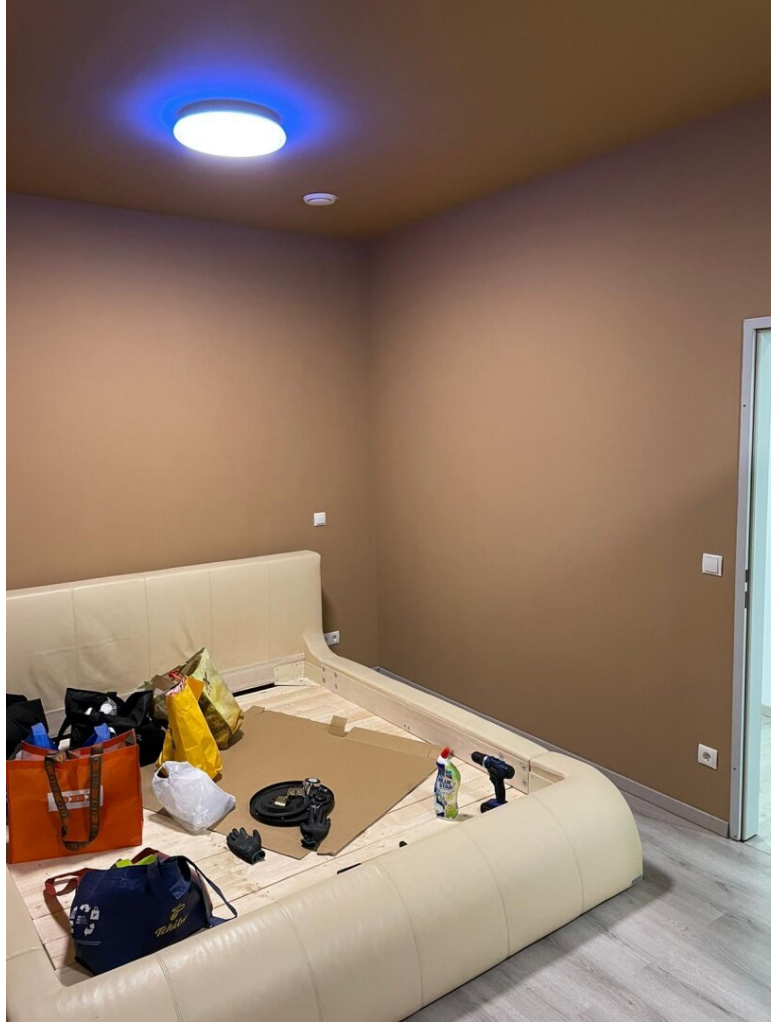
Riff Haditsch

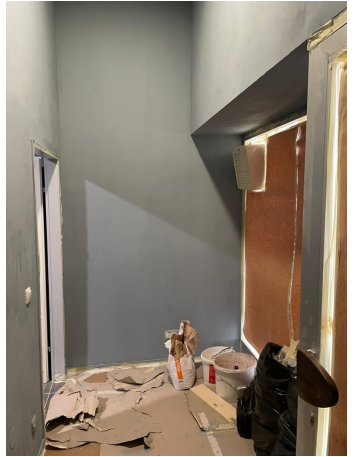
Estoria Real Estate GmbH
Sternwartestraße 8/1-3
1180 Wien

H +43 660 1338293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

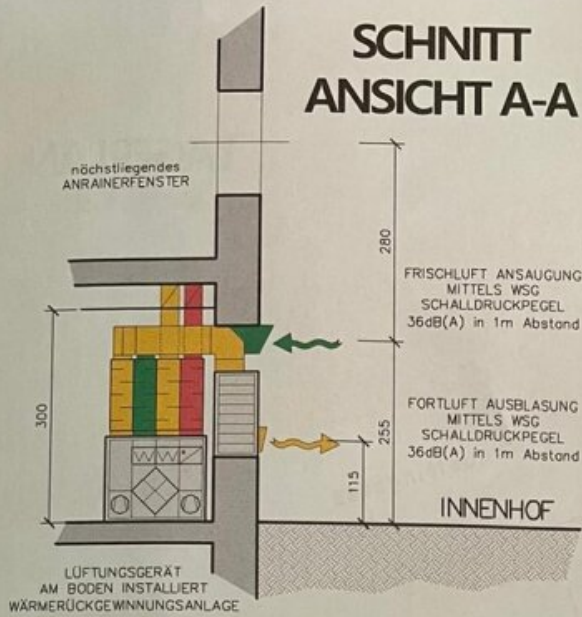








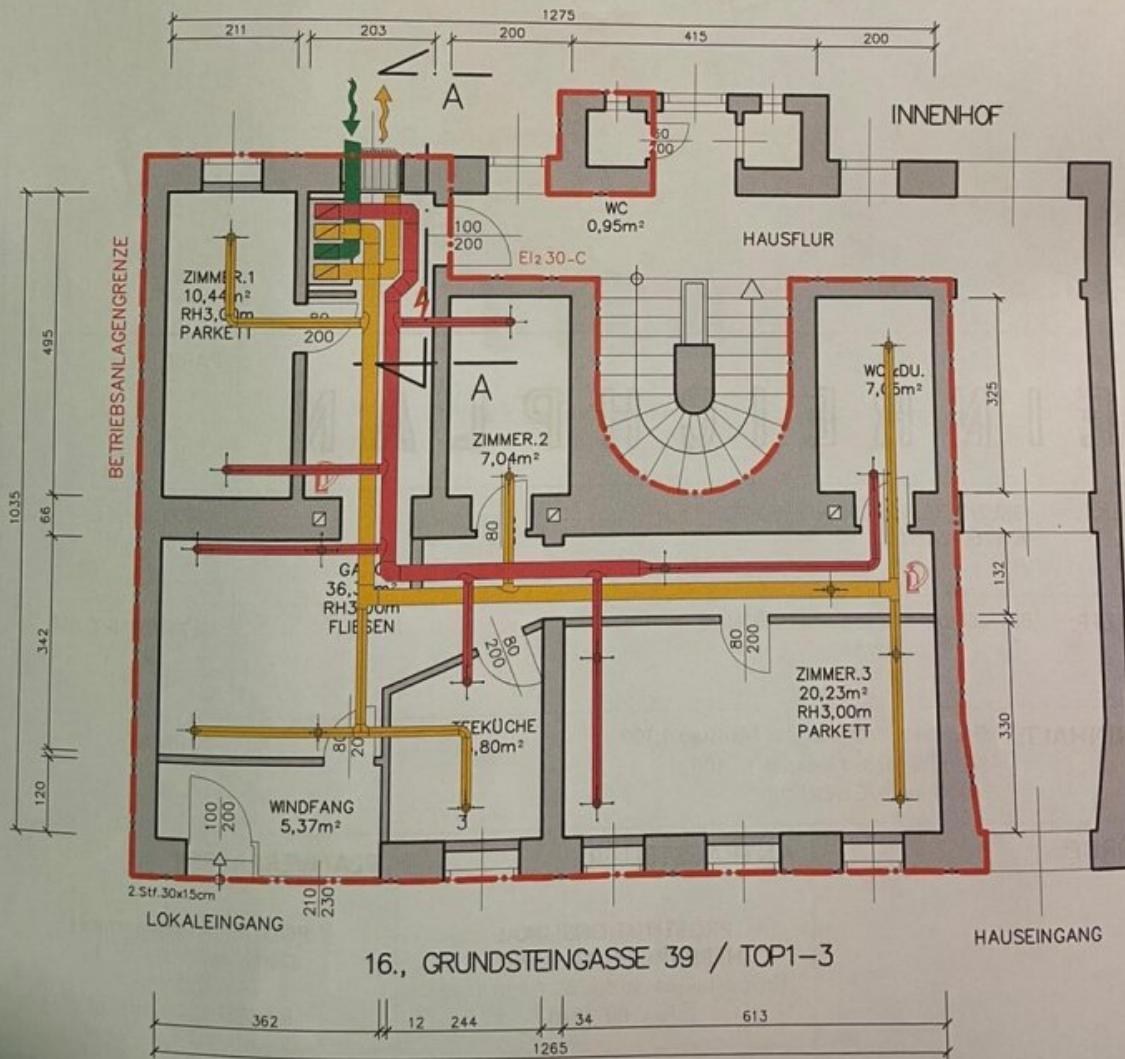
SCHNITT ANSICHT A-A



LEGENDE

Lüftungsanlage:

- FRISCHLUFT
- ZULUFT
- AB-/FORTLUFT
- VENTILATOR
- SCHALLDÄMPFER
- TELLERVENTILE
- WÄRMETAUSCHER
- VORFILTER
- HEIZREGISTER
- AKTIVKOHLENFILTER



Objektbeschreibung

Zum exklusiven **Verkauf** und auch zur **Vermietung** gelangt ein repräsentatives Geschäftslokal im Erdgeschoss eines stilvollen Wiener Altbaus aus dem Jahr 1901. Die Immobilie erstreckt sich über rund **100m² Nutzfläche** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal geeignet für **Büro-, Praxis-, Atelier- oder Studiozwecke**.

Ein **separater Kellerraum mit ca. 3 m²** ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Objekt wurde bereits umfassend saniert und verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Nutzungskomfort. Gleichzeitig eröffnet die Raumstruktur Spielraum für individuelle Gestaltungskonzepte, angepasst an höchste funktionale und ästhetische Ansprüche. Ein einladender Eingangsbereich sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab.

Die Erdgeschosslage mit großzügigem Schaufenster gewährleistet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und eine repräsentative Außenwirkung. Der charakteristische **Altbauflair** des Hauses verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre und unterstreicht ihren nachhaltigen Wert.

Das Geschäftslokal wird **sowohl zum Kauf, der Kaufpreis beträgt € 299.000,- sowie auch zur Vermietung (1900€/ Monat netto) angeboten.**

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, eine hochwertige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Substanz, Charakter und langfristigem Wertpotenzial in urbaner Wiener Lage zu erwerben.

Für das gegenständliche Objekt liegt eine rechtskräftige Betriebsanlagengenehmigung vor. Die Liegenschaft wurde bislang als Bordell geführt und entsprechend genutzt.

Diese bewilligte Nutzung kann – auf Grundlage der bestehenden Genehmigung – weiterhin fortgesetzt werden. Zugleich eröffnet die Widmung des Objekts attraktive Perspektiven für eine alternative, genehmigungsfähige Verwendung.

Damit vereint die Immobilie die Sicherheit einer bestehenden betrieblichen Grundlage mit der unternehmerischen Freiheit zur konzeptionellen Neuausrichtung. Sie bietet sowohl Kontinuität im bisherigen Geschäftsmodell als auch Potenzial für eine individuelle, zukunftsorientierte Entwicklung.

Bei Interesse an einer Besichtigung und auch für weitere Fragen stehe ich gerne zu

Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap