

**Flexible Büro- und Gewerbefläche mit ca. 460 m² in
Praterstern-Nähe Gewerbeobjekt mit Zufahrt &
Lagerflächen in zentraler Wiener Lage**



Objektnummer: 4356/176

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	459,64 m ²
Gesamtfläche:	459,64 m ²
WC:	2
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	869,62 €
USt.:	173,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

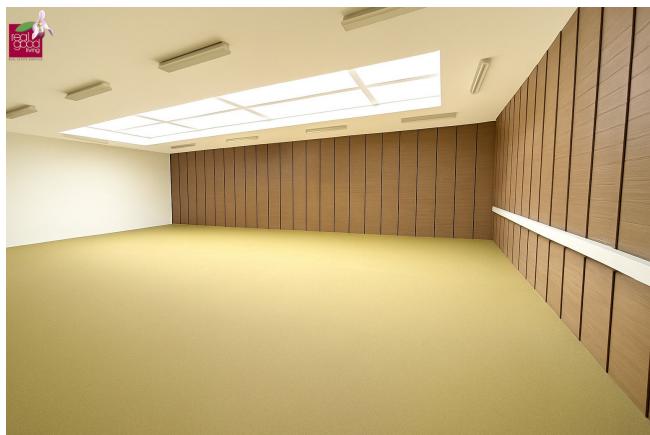
Ihr Ansprechpartner



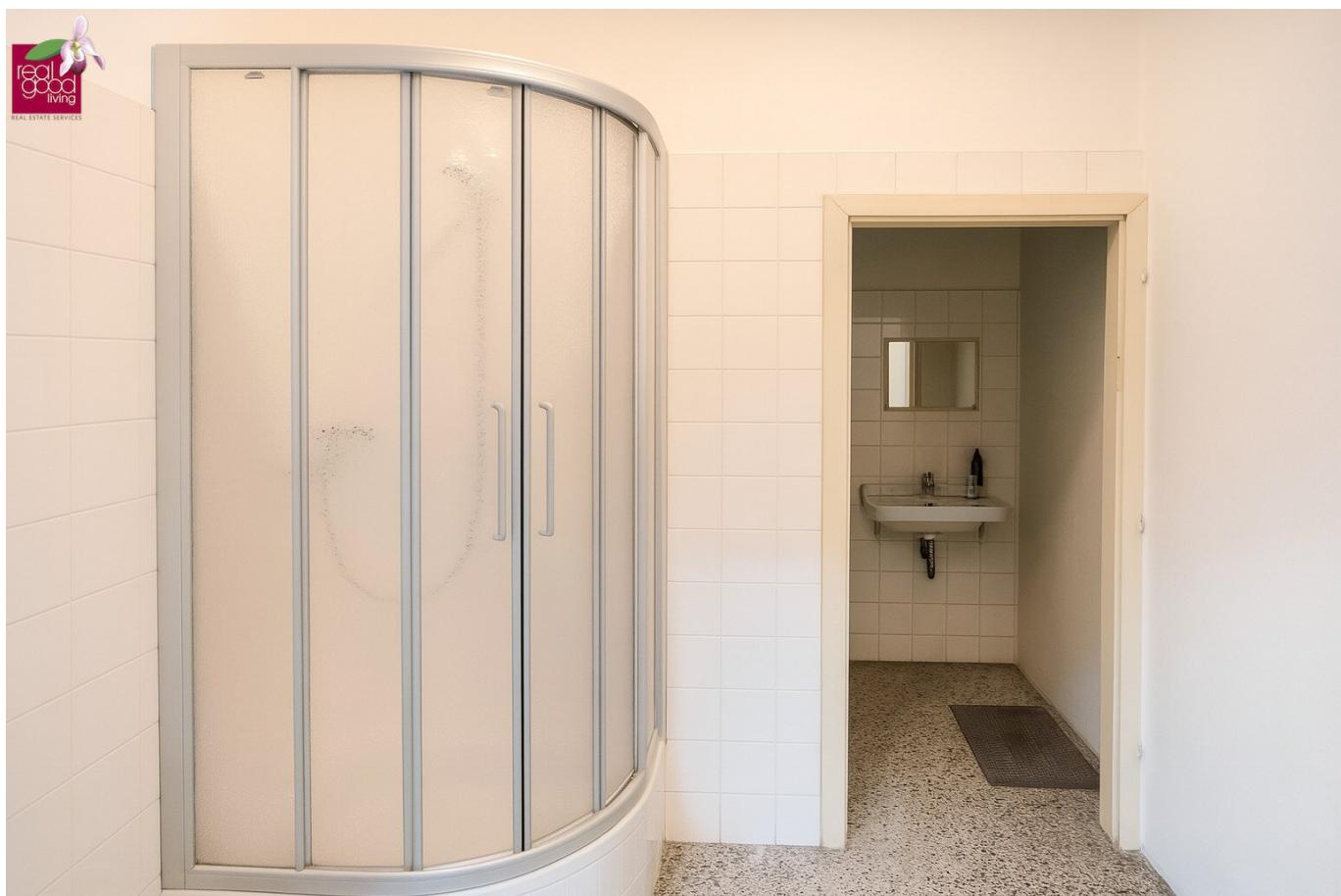
Bruno Franz

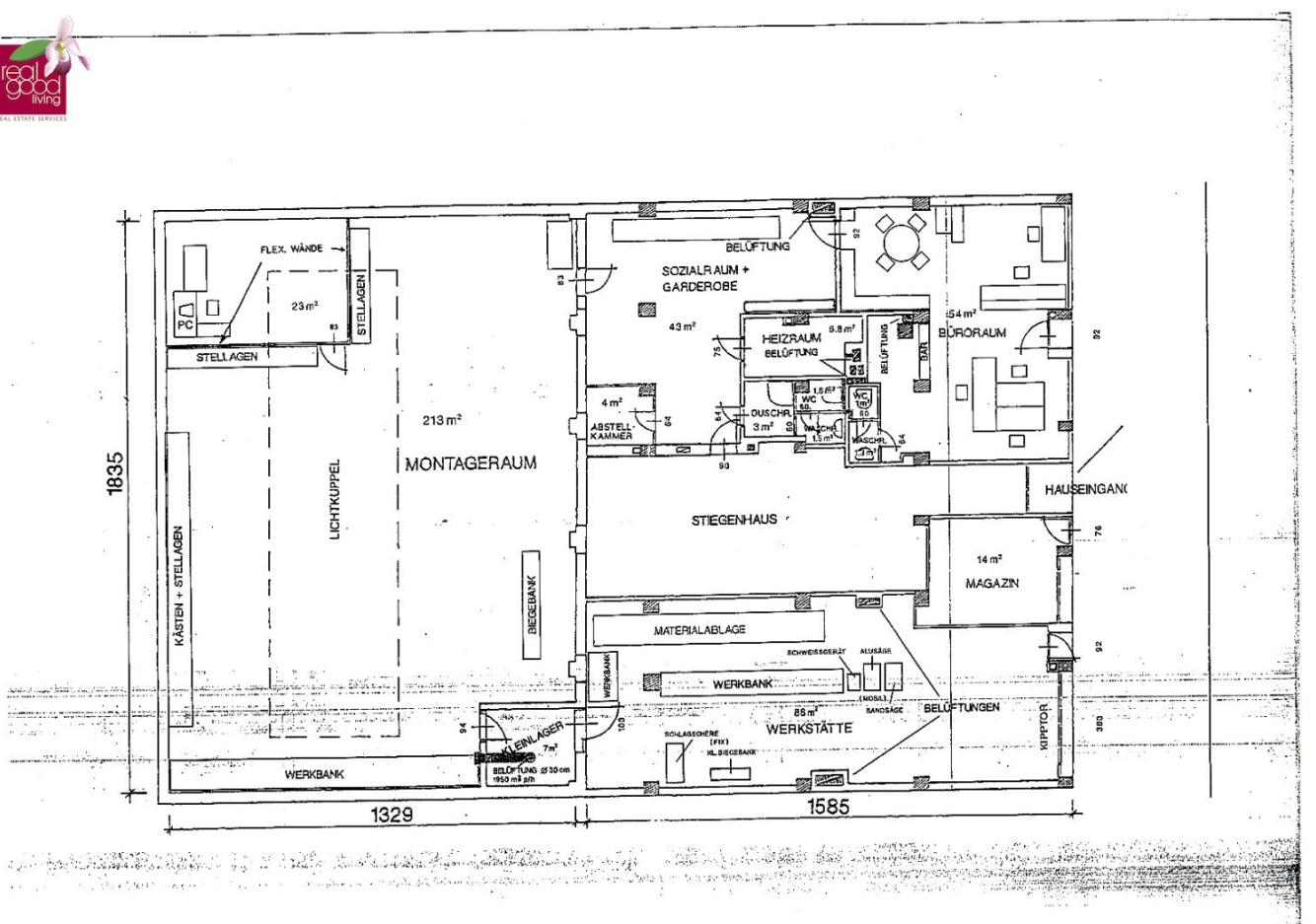
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

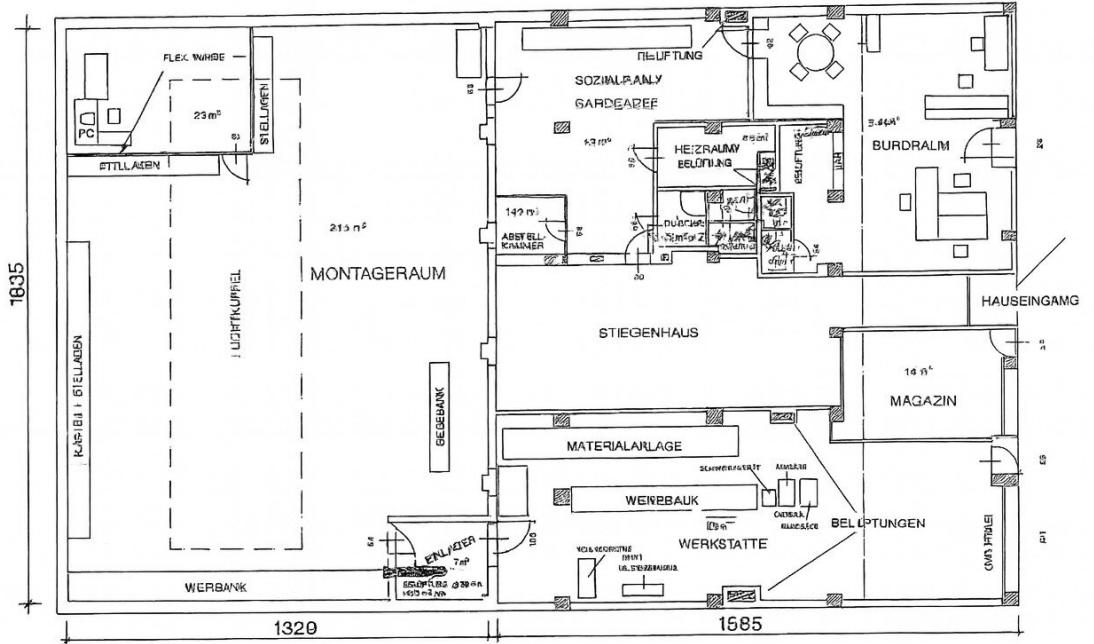
T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790











Objektbeschreibung

Diese großzügige Gewerbeimmobilie mit rund **460 m² Gesamtnutzfläche** befindet sich in einer der gefragtesten Geschäfts- und Wohnlagen Wiens – **zwischen dem Praterstern und dem Grünen Prater**.

Die hervorragende Verkehrsanbindung (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus) sowie die Nähe zur Innenstadt und zum Donaukanal machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Die Fläche ist flexibel nutzbar und eignet sich ideal für Büro-, Praxis-, Schulungs- oder Gewerbezwecke. Sanitärräume sowie eine praktische Zufahrt für Transporter und Klein-LKW (bis ca. 2,30 m Höhe) sind vorhanden.

Nutzungsmöglichkeiten (Beispiele)

- Co-Working-Space oder Einzelbüros
- Ordination / Therapiezentrum
- Seminar- & Schulungszentrum
- Showroom oder Kreativstudio
- Fitness- oder Yoga-Studio
- Startup Hub oder Firmensitz
- Bildungs- oder Betreuungseinrichtung
- Lager mit Büroeinheit (Light Industrial)
- Vereinslokal oder NGO-Zentrum

Flächenaufstellung (ca. 459,64 m²)

- Bürraum: ca. 54,74 m²
- Magazin: ca. 14 m²
- WC: ca. 1,6 m²

- Waschraum: ca. 1,5 m²
- Heizraum: ca. 6,8 m²
- Duschraum: ca. 3 m²
- Sozialraum: ca. 43 m²
- Abstellraum: ca. 4 m²
- Werkstatt: ca. 88 m²
- Kleinlager: ca. 7 m²
- Montageraum: ca. 213 m²
- PC-Raum: ca. 23 m²

Zusätzlich steht ein **trockenes Kellerlager mit ca. 80 m²** zur Verfügung.

Ausstattung

- WC- und Duschanlagen
- Zufahrt über Garagen-Einfahrt (Höhe bis ca. 2,30 m)
- Großzügige Raumstruktur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliches Kellerlager

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 770.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

WICHTIGER HINWEIS

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift,

E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Vertrauliche Objektinformationen werden ausschließlich bei vollständig ausgefüllten Kontaktdaten weitergegeben.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap