

**Flexible Büro- und Gewerbefläche mit ca. 460 m<sup>2</sup> 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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

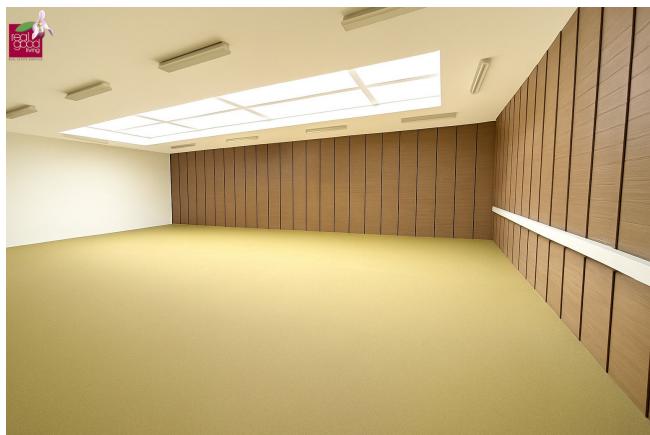
## Ihr Ansprechpartner

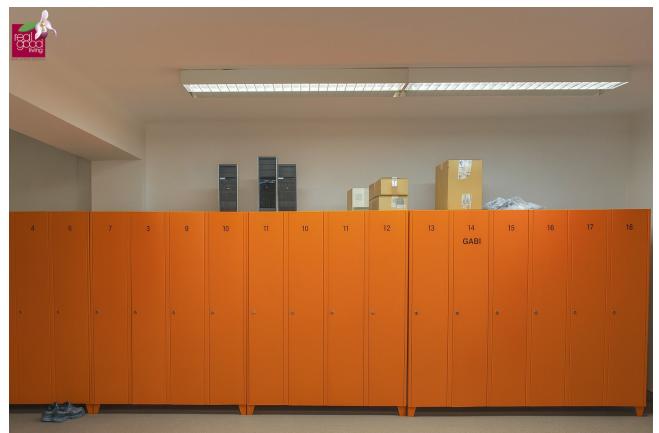


**Bruno Franz**

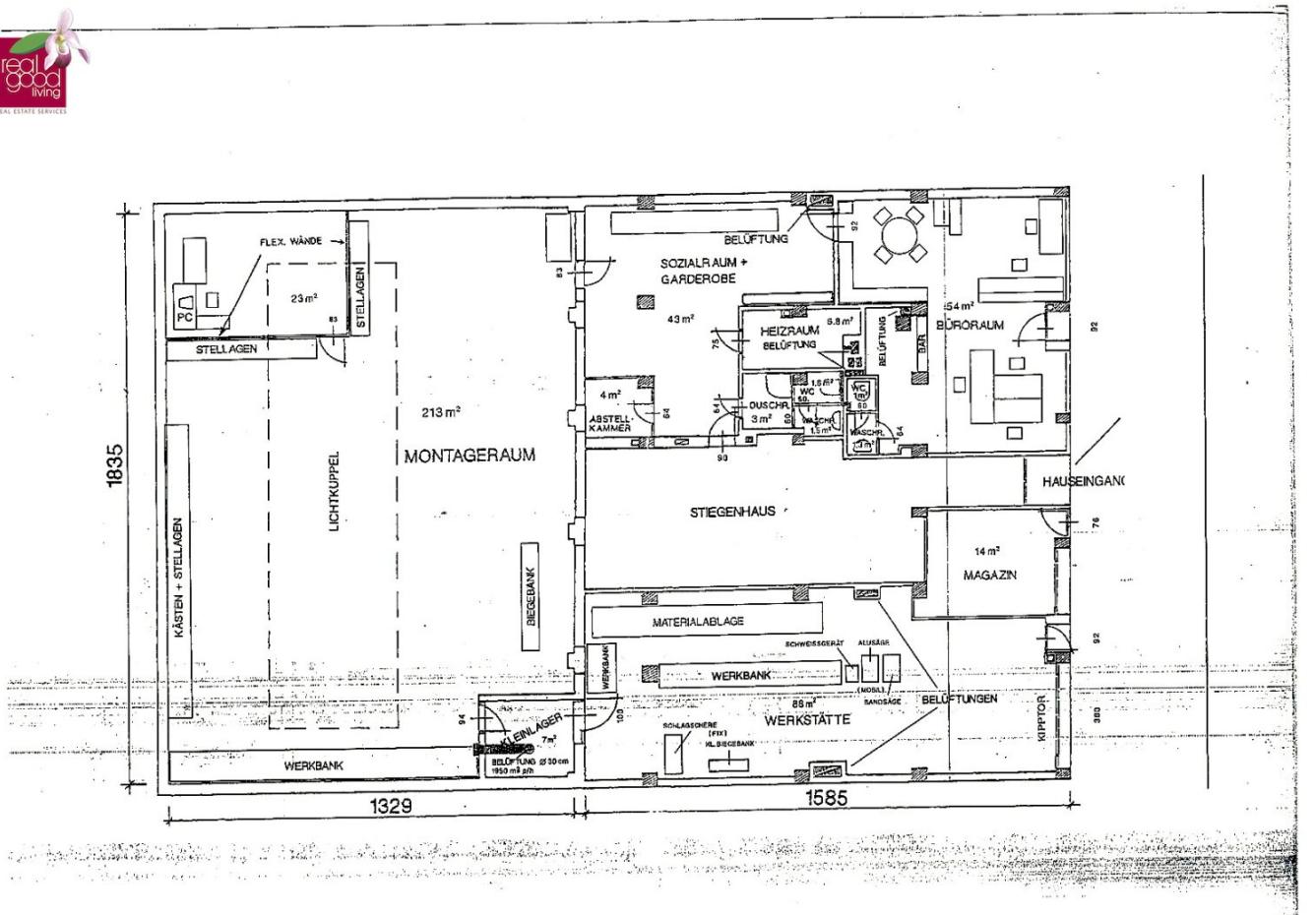
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

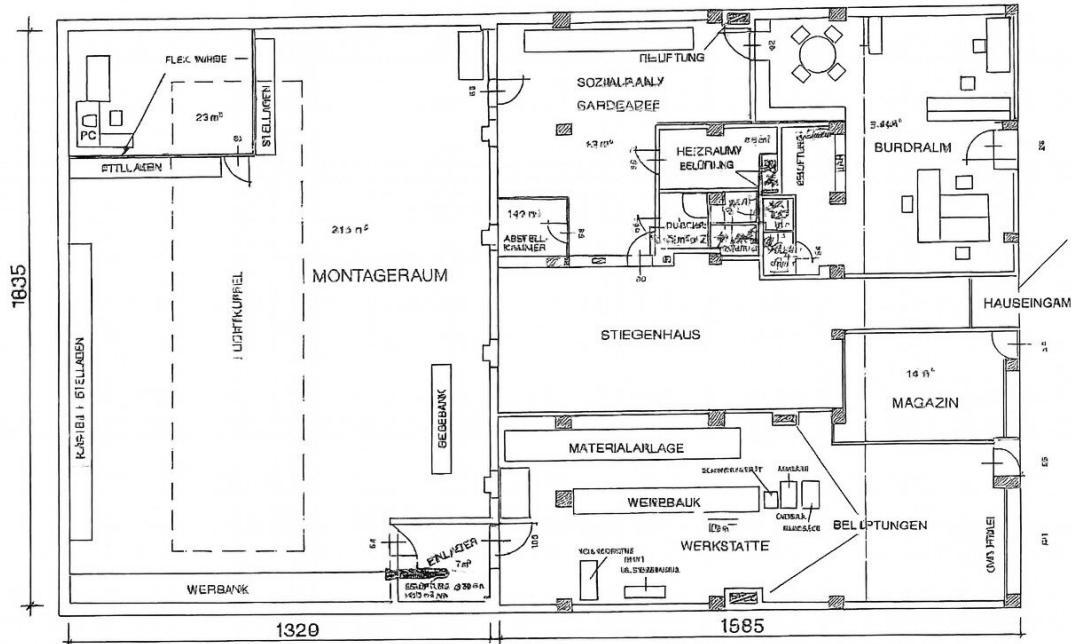
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790











# Objektbeschreibung

Diese großzügige Gewerbeimmobilie mit rund **460 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

- Bürraum: ca. 54,74 m<sup>2</sup>
- Magazin: ca. 14 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,6 m<sup>2</sup>

- Waschraum: ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Heizraum: ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Duschraum: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Sozialraum: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Werkstatt: ca. 88 m<sup>2</sup>
- Kleinlager: ca. 7 m<sup>2</sup>
- Montageraum: ca. 213 m<sup>2</sup>
- PC-Raum: ca. 23 m<sup>2</sup>

Zusätzlich steht ein **trockenes Kellerlager mit ca. 80 m<sup>2</sup>** 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