Ihr neues Geschäftslokal im Herzen des Botschaftsviertels – 30 m² mit großem Potenzial!



Objektnummer: 6268/180

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1934
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	30,00 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	54,90 €
Heizkosten:	55,20 €
USt.:	22,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30

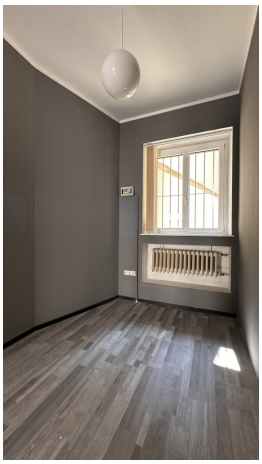






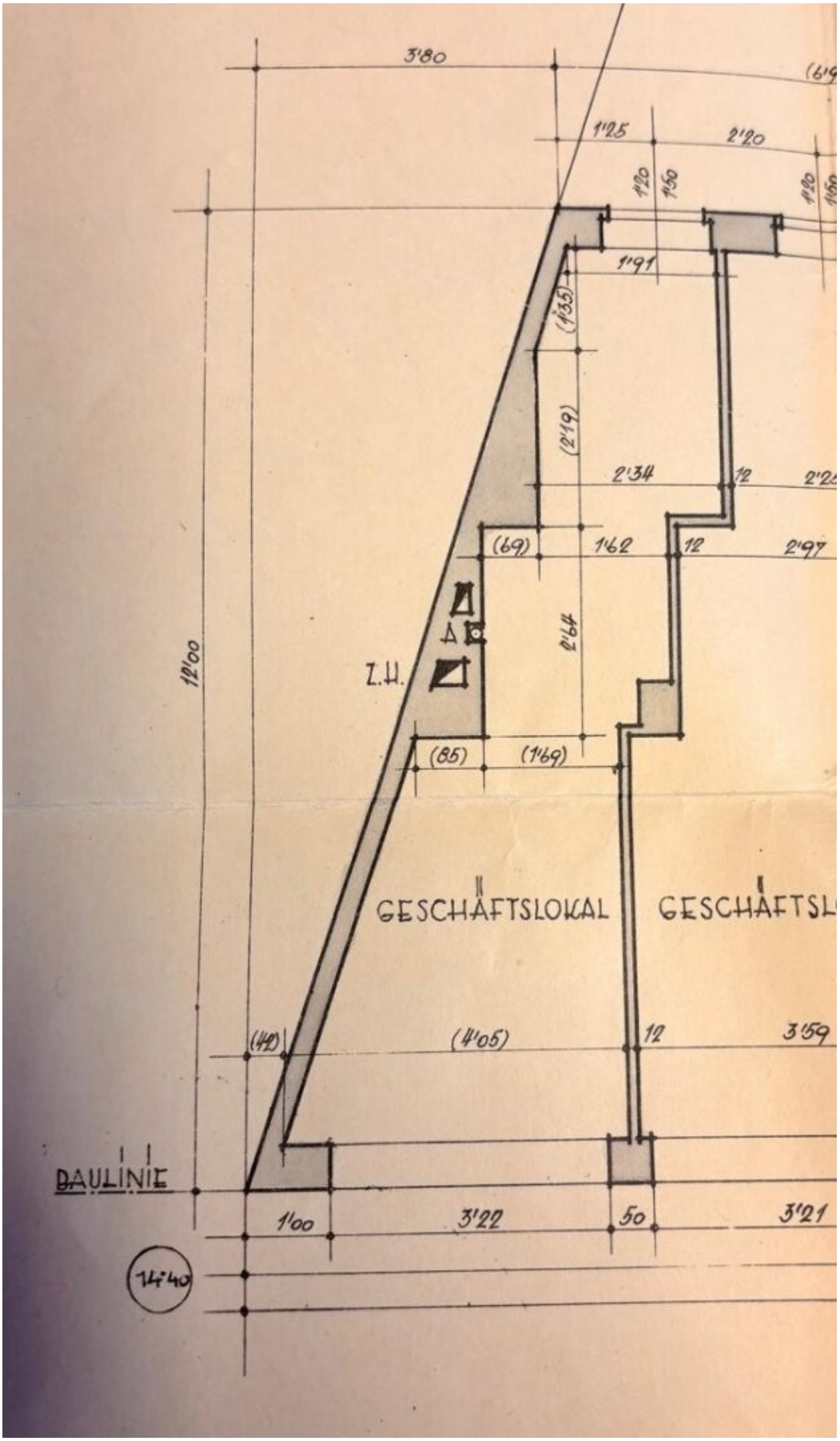











3'80
1'25
2'20
1'91
(1'35)
(2'19)
2'34
12
(69)
1'62
2'97
Z.H.
2'64
12'00
(85)
(1'69)
GESCHÄFTSLOKAL
GESCHÄFTSL
(42)
(4'05)
3'59
BAULINIE
1'00
3'22
50
3'21
14'40

Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Lagen Wiens – nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt – wartet dieses charmante Geschäftslokal auf seinen neuen Eigentümer. Die Reisnerstraße steht für Prestige, Eleganz und hervorragende Infrastruktur. Ein perfekter Ort für Ihren nächsten unternehmerischen Schritt oder eine kluge Investition.

Was Sie erwartet:

• **Top-Lage im 3. Bezirk**: Stadtpark in 2 Gehminuten, Ringstraße in 7 Minuten erreichbar

• **30 m² im Erdgeschoss** – ideal für Boutique, Studio, Büro oder Praxis

• **Großzügige Glasfront**: viel Tageslicht, optimale Sichtbarkeit, perfekte Präsentationsfläche

• **Modern & bezugsfertig**: Kein Renovierungsbedarf, sofort nutzbar

• **WC am Gang** zur Mitbenutzung

• **Fernwärme-Zentralheizung** – effizient und zuverlässig

• **Betriebskosten**: nur 164,36 € monatlich

• **Nicht vermietet** – sofort verfügbar für Eigennutzung oder Vermietung

Investmentchance mit stabiler Rendite

Die mögliche monatliche Mieteinnahme liegt bei **ca. 750–800 €**, was diese Immobilie zu einer attraktiven Anlage mit solidem Ertrag macht.

Kaufpreis: 180.000 €

Ein Angebot mit Seltenheitswert. Eine Erwerbsgenehmigung für Käufer:innen ohne EU-Staatsbürgerschaft kann organisiert werden.

Jetzt besichtigen und entscheiden!

Diese Beschreibung basiert auf den Angaben des Verkäufers und erfolgt ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap