

**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 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,50 kWh / m ² * 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

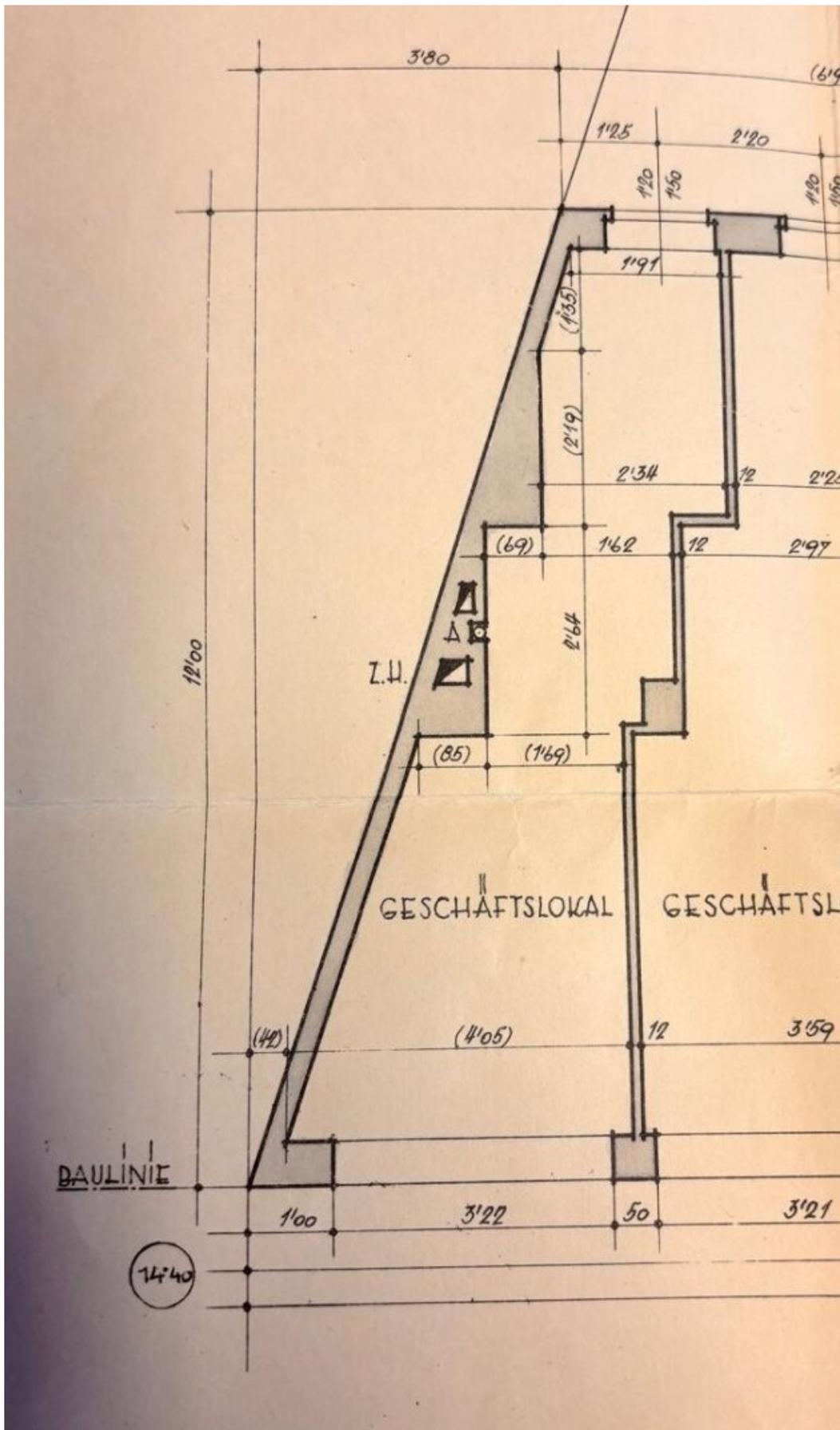
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30









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