

## **Vielseitige Geschäftsfläche mit Stil in charmanter Wiener Lage**



**Objektnummer: 5660/7481**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1140 Wien            |
| <b>Nutzfläche:</b> | 52,55 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 275.000,00 €         |

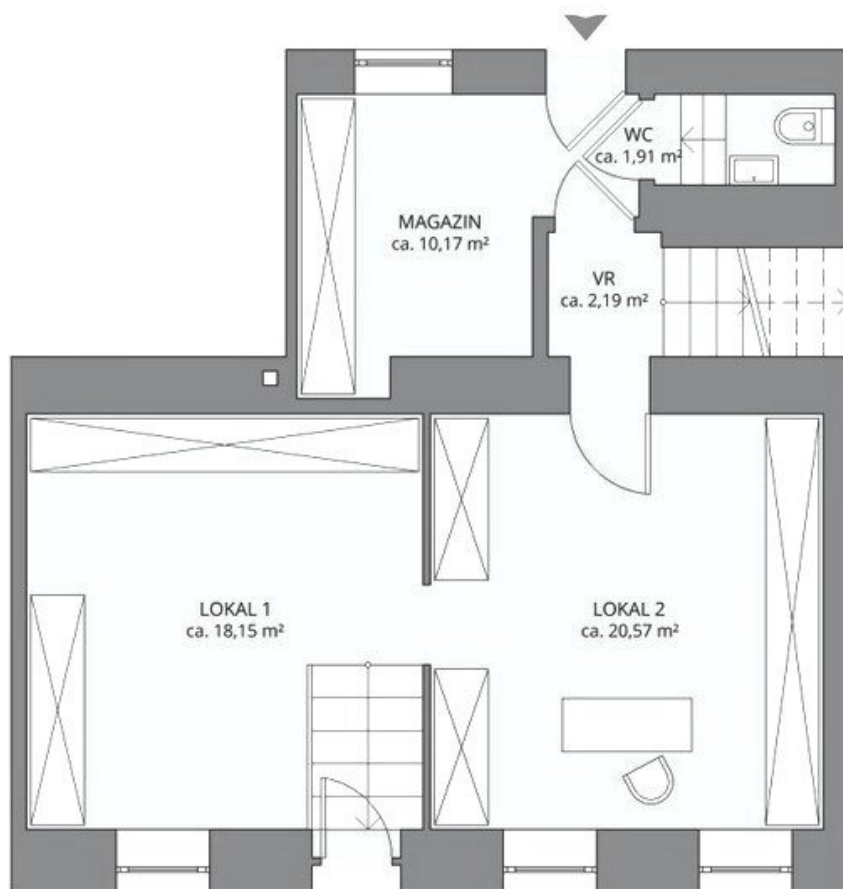
## Ihr Ansprechpartner

### **Uwe Fallmann**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 230 73 73

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



# Objektbeschreibung

## Arbeiten in einer der charmantesten Lagen Wiens – Stil trifft auf Substanz

Dieses Gewerbeobjekt befindet sich in einem traditionsreichen Grätzl des 14. Bezirks, das sich in den letzten Jahren zu einem echten Geheimtipp für Kreative, Selbstständige und urbane Entrepreneure entwickelt hat. Umgeben von klassischer Wiener Architektur, begrünten Gassen und einer lebendigen Nachbarschaft bietet die Lage eine ideale Balance aus Ruhe, Infrastruktur und urbaner Atmosphäre.

Der nahe gelegene Gruschaplatz ist ein Treffpunkt für Jung und Alt – mit kleinen Geschäften, Cafés, Handwerksbetrieben und einem authentischen Wiener Flair. Durch die exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr – darunter mehrere Straßenbahnlinien und die Nähe zur U-Bahn – ist das Objekt sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter hervorragend erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von großzügigen Parkmöglichkeiten und der schnellen Anbindung an den Gürtel oder die Westausfahrt Wiens.

Wer hier arbeitet, profitiert nicht nur von der Umgebung, sondern auch vom Lebensgefühl eines Bezirks, der Authentizität mit Entwicklungspotenzial vereint.

## Ein vielseitig nutzbares Gewerbelokal mit exzellenter Aufteilung

Im sorgfältig revitalisierten Souterrain eines stilvollen Gründerzeithauses erwartet Sie dieses **ca. 53 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal**, das durch seine **flexible Raumstruktur** und **hochwertige Ausstattung** überzeugt.

Die Raumaufteilung im Detail:

- **Lokal 1 (ca. 18,15 m<sup>2</sup>)** – ideal als Verkaufsraum, Studio oder offener Arbeitsbereich
- **Lokal 2 (ca. 20,57 m<sup>2</sup>)** – mit großen Fensterflächen, optimal als Beratungsraum oder für Kundenempfang
- **Magazin (ca. 10,17 m<sup>2</sup>)** – perfekt als Lager, Werkstatt oder ruhiger Backoffice-Bereich
- **WC und Vorraum (ca. 4 m<sup>2</sup>)** – funktional und dezent in den hinteren Bereich integriert

Ob Designstudio, Kosmetiksalon, Concept Store, Praxis oder Start-up-Büro – dieses Lokal passt sich den Ideen seiner Nutzer:innen an und bietet Raum für kreative Entfaltung. Die beiden separaten Haupträume schaffen zudem die Möglichkeit, Kunden- und Arbeitsbereich klar voneinander zu trennen.

## **Qualität, die man spürt – Ausstattung & Ausführung**

Das gesamte Objekt wurde im Zuge der umfassenden Sanierung auf höchstem Niveau ausgestattet. Zum Einsatz kamen:

- **Hochwertiger Eichenparkett**, der Wärme und Stil in die Räume bringt
- **Elegante Feinsteinzeug-Fliesen** in den Nassbereichen, die Design und Funktion vereinen
- Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung, die ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen

Die Mischung aus historischem Altbau-Charme und modernem Ausbau verleiht dem Lokal eine besondere Ausstrahlung – ein Auftritt, der bei Kund:innen in Erinnerung bleibt.

## **Ein Projekt mit Handschrift – entwickelt vom Experten**

Verantwortlich für dieses Objekt ist ein **erfahrener und hoch angesehener Bauträger**, der für seine stilvollen, durchdachten Sanierungen bekannt ist. Mit zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Projekten im Wiener Raum steht der Name für Qualität, Verlässlichkeit und eine nachhaltige Bauweise. Käufer:innen und Mieter:innen profitieren von der langjährigen Erfahrung, der professionellen Umsetzung und der Liebe zum Detail – ein echtes Aushängeschild für jedes Unternehmen.

**Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach unseren weiteren Wohnungsangeboten bei dieser Liegenschaft!**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder [uwe.fallmann@bero-immobilien.at](mailto:uwe.fallmann@bero-immobilien.at). Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap