

Flexible Nutzung, hochwertige Ausstattung – Gewerbefläche mit Potenzial



Office Platz

Objektnummer: 5660/7480

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	47,55 m ²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	249.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

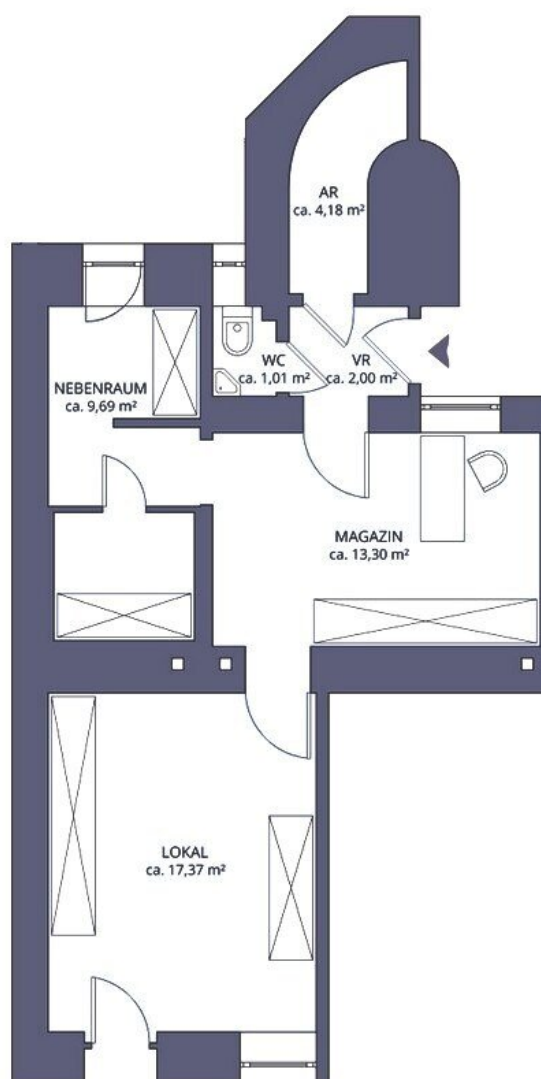
Uwe Fallmann

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.





Souterrain
TOP 1



Objektbeschreibung

Ein Geschäftslokal mit Stil – im Herzen eines lebenswerten Wiener Bezirks

Willkommen in einer der charmantesten Wohn- und Arbeitsgegenden Wiens – im westlichen Teil des 14. Bezirks, wo urbanes Leben auf entspannte Wohnkultur trifft. Die unmittelbare Umgebung dieses Geschäftslokals bietet die perfekte Mischung aus gewachsener Infrastruktur, ruhiger Nachbarschaft und einem aufstrebenden wirtschaftlichen Umfeld.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der belebte **Gruschaplatz**, der als Nahversorgungszentrum, Treffpunkt und lokaler Knotenpunkt dient. Hier finden Sie **Supermärkte (Billa, Spar, Hofer)**, **Apotheken**, **Banken**, **Post**, **Bäckereien**, eine **Tankstelle** sowie **mehrere Cafés und kleine Restaurants**, die für Mitarbeiter:innen oder Kund:innen ideale Möglichkeiten für den täglichen Bedarf oder eine Pause zwischendurch bieten.

Die Linzer Straße, eine der Hauptachsen des Bezirks, liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und ist mit zahlreichen **Fachgeschäften**, **Dienstleistern**, **Ärztzentren** und **lokalen Betrieben** bestens aufgestellt. Diese Straße wird immer mehr zur pulsierenden Lebensader des Viertels – und bietet sowohl Laufkundschaft als auch infrastrukturelle Sicherheit für Geschäftsbetreiber.

Auch die medizinische Versorgung ist hier vorbildlich: In unmittelbarer Nähe befinden sich das **Hanusch-Krankenhaus**, mehrere **niedergelassene Allgemeinmediziner**, **Fachärzte**, **Zahnärzte** sowie **Therapie- und Rehazentren** – was das Umfeld für gesundheitliche Dienstleistungen besonders attraktiv macht.

Bildung und Familie werden in diesem Grätzel großgeschrieben: Kindergärten (z. B. MA10-Kindergruppe, Kinderfreunde), Volksschulen, Mittelschulen und eine Höhere Bundeslehranstalt (HLW/Fachschule) sind ebenso schnell erreichbar wie Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. **Einrichtungen wie die Berufsschule Mollardgasse oder die Wiener Volkshochschule Penzing** unterstreichen die Vielfältigkeit des Bildungsangebots.

Erholung und Natur sind nur einen Spaziergang entfernt: Der **Auer-Welsbach-Park**, der **Dehnepark**, der **Hütteldorfer Wald** und vor allem das **Schloss Schönbrunn mit seinem riesigen Parkareal** bieten Raum zum Abschalten – und erhöhen die Standortqualität für Mitarbeiter:innen und Kund:innen gleichermaßen.

Nicht zuletzt überzeugt auch die Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinien **49, 52 und 10**, mehrere **Buslinien**, die **U-Bahnlinie U3 (Hütteldorfer Straße)** sowie der nahe **Bahnhof Penzing** sorgen für optimale Erreichbarkeit – sowohl für Menschen aus dem direkten Umfeld als auch für Kunden, die von weiter her kommen. **Die Autobahnauffahrt A1** ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie der Westbahnhof.

Ein Gewerbelokal mit Struktur – ideal für Praxis, Atelier oder Studio

Top 1 befindet sich im Souterrain eines stilvoll sanierten Altbaus und eignet sich perfekt für alle, die eine kompakte, aber vielseitige Gewerbefläche mit klarem Raumkonzept suchen – sei es für eine kleine Ordination, ein Kosmetikstudio, ein Kreativbüro oder ein Atelier mit Lagerfläche.

Sie kommen rein ...

... und stehen zunächst im **zentralen Eingangsbereich**, dem **Vorraum**, von dem aus Sie bequem alle Räume des Lokals erreichen können. Gleich rechter Hand befindet sich das **separate WC mit Vorraum** – dezent platziert und optimal für Kunden oder Mitarbeiter.

Direkt vor Ihnen öffnet sich das **Magazin**, ein angenehm geschnittener Raum mit ausreichend Platz für Regale, einen kleinen Arbeitsplatz oder Ihre tägliche Organisation. Hier lässt sich alles unterbringen, was nicht im Verkaufsbereich sichtbar sein soll – funktional, aber gemütlich.

Gehen Sie weiter geradeaus, gelangen Sie in den **Hauptraum des Lokals**: großzügig, offen und mit straßenseitigem Zugang. Dieser Raum eignet sich perfekt als Empfangsbereich, kleiner Verkaufsraum oder Beratungsfläche – hell, repräsentativ und gut strukturierbar. Ob Empfangstheke, Wartebereich oder Präsentation – hier haben Sie die volle Flexibilität.

Seitlich davon liegt der **Nebenraum**, den Sie als zweiten Arbeitsbereich, als Behandlungszimmer oder Lager nutzen können. Der Raum ist praktisch geschnitten, gut belichtet und flexibel möblierbar – ideal, wenn Sie Kund:innen diskret und ruhig betreuen möchten.

Ein weiteres Highlight: ein **eigener Abstellraum** im Eingangsbereich, der als Lager, Archiv oder Technikraum dient und Ihnen zusätzlichen Stauraum schafft.

Was dieses Lokal besonders macht

Die gesamte Fläche wurde hochwertig und mit Fokus auf Funktionalität saniert. In den Haupträumen wurde ein edler **geölter Fischgrät-Klebeparkett** verlegt, der für ein warmes, professionelles Raumgefühl sorgt. Die **Sanitärbereiche sind modern gefliest** und mit stilvollen Armaturen ausgestattet. Die Raumaufteilung erlaubt es, Arbeits- und Kundenbereiche optimal zu trennen – und bietet gleichzeitig eine einladende Atmosphäre.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ein Projekt mit Handschrift – realisiert von einem erfahrenen Bauträger

Hinter diesem Projekt steht ein **renommierter Bauträger**, der seit vielen Jahren für seine Qualitätsarbeit und seine Liebe zum Detail bekannt ist. Mit einer Vielzahl an erfolgreich umgesetzten Wohn- und Gewerbeprojekten gehört er zu den verlässlichen Größen der Wiener Immobilienszene. Die fundierte Planung, hochwertige Bauausführung und kundenorientierte Betreuung machen dieses Lokal zu einer wertbeständigen Investition in die Zukunft.

Ob Eigennutzung oder als renditestarke Anlage – dieses Geschäftslokal bietet alle Voraussetzungen für nachhaltigen Erfolg in einer Lage mit Entwicklungspotenzial und urbanem Charme.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Die Verkäuferschaft wurde auf die Vorlagepflicht eines Energieausweises hingewiesen und wird diesen nachreichen. Bis dahin gilt jene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, die dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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