

## **Gewerbeobjekt - Teilung in 3 Einheiten möglich - nahe Augarten**



Straßenansicht

**Objektnummer: 141/83334**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	358,93 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,53 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.086,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,09 €
<b>USt.:</b>	121,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	268,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

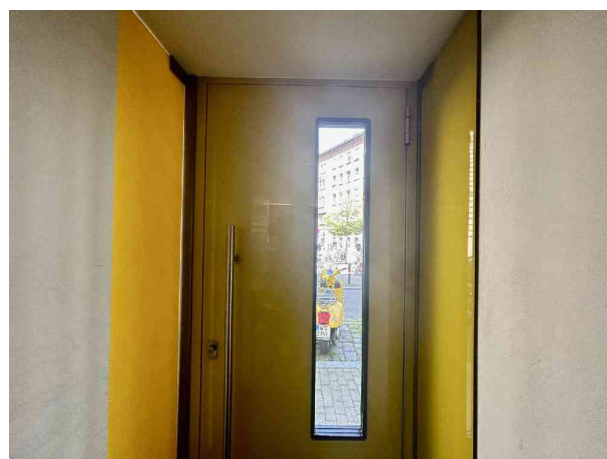
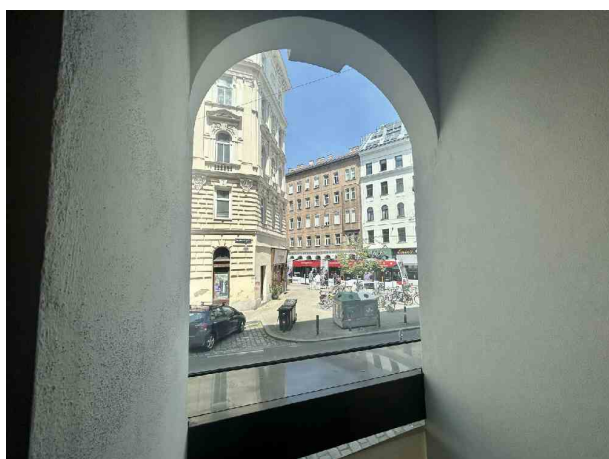


**Fabian Doll**

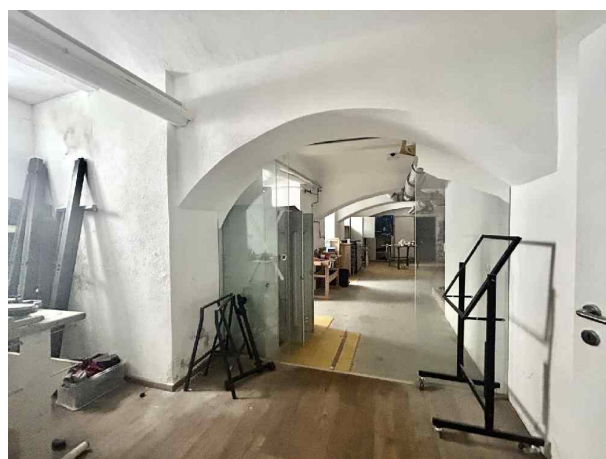
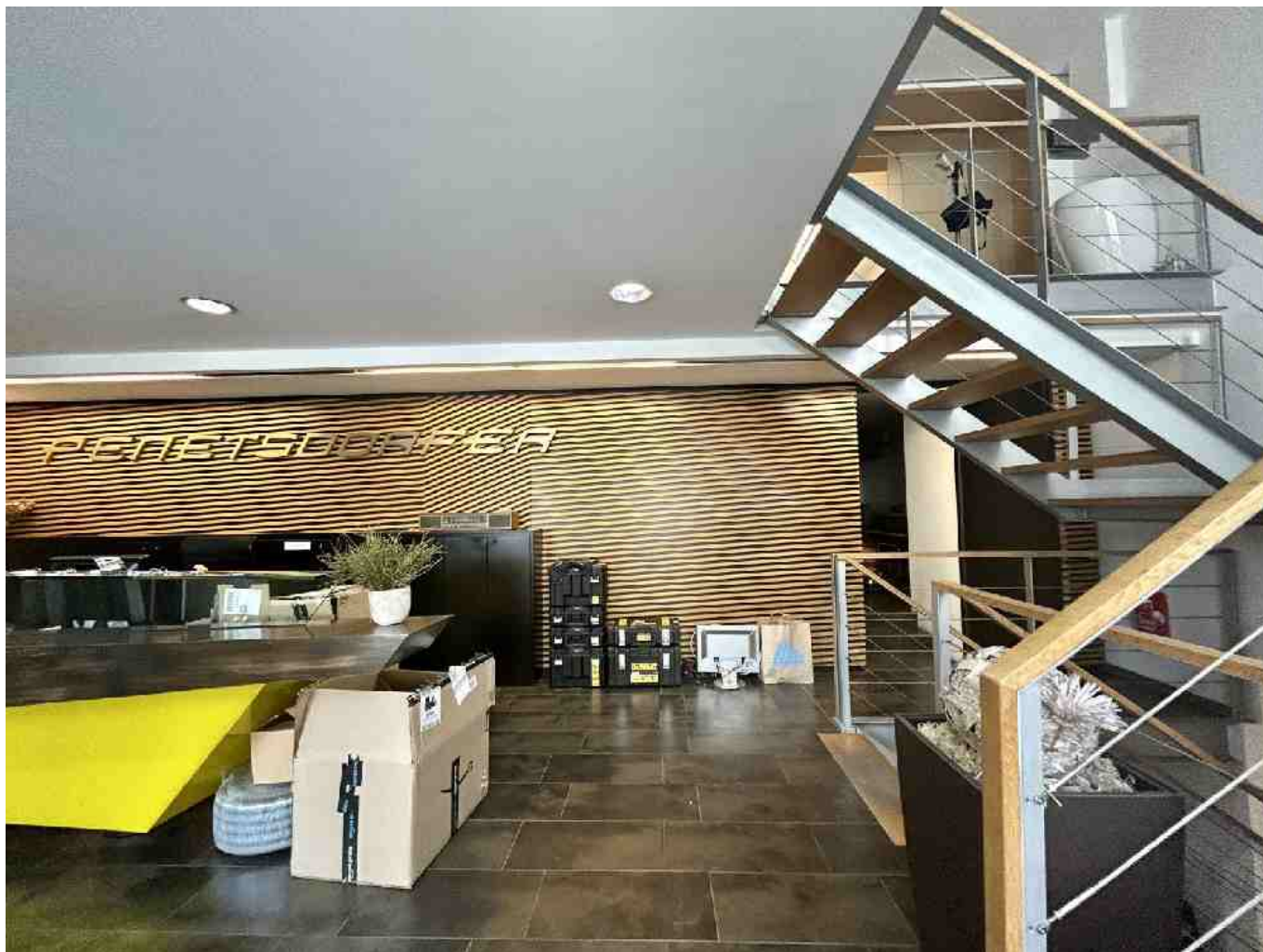
Rustler Immobilienreuhand

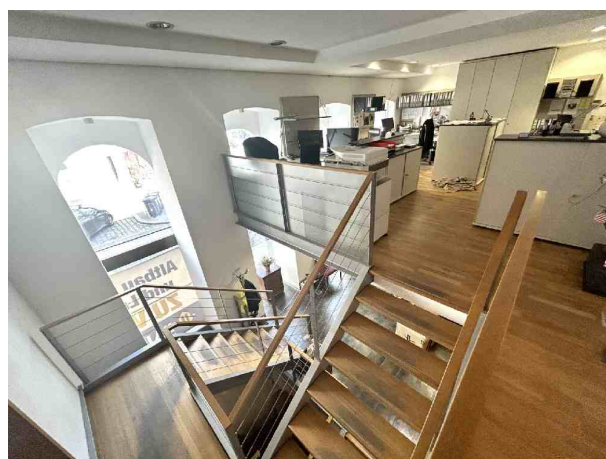
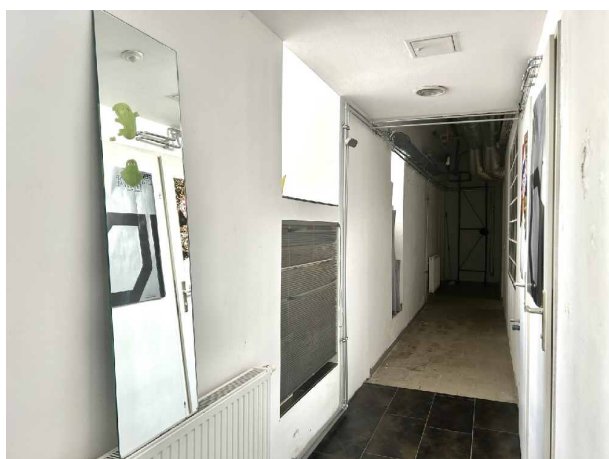
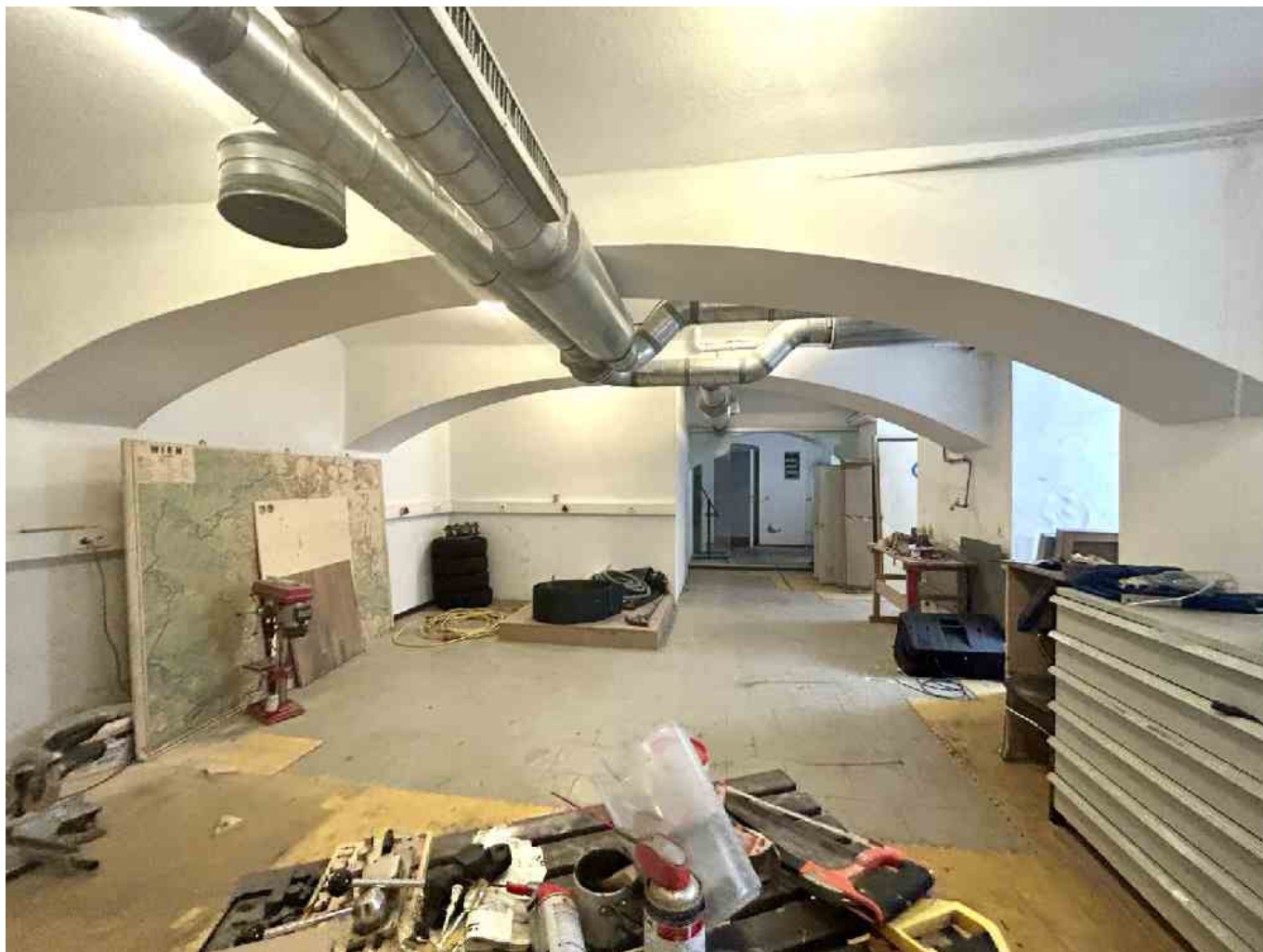
T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703

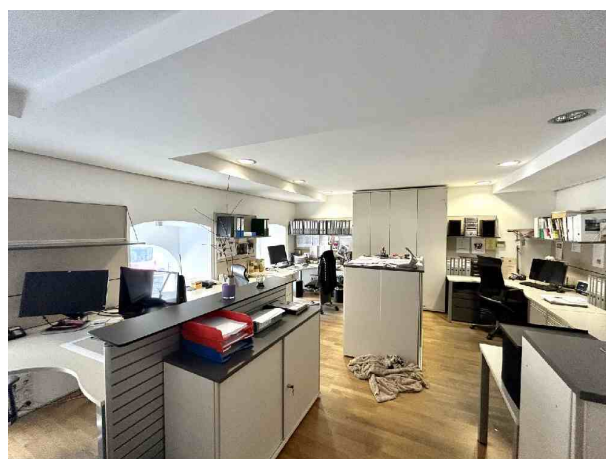
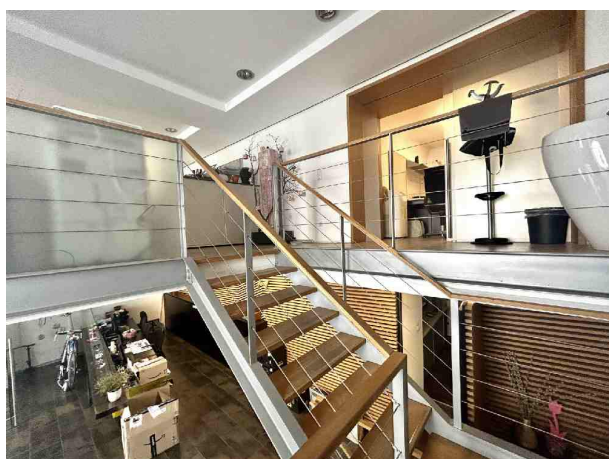
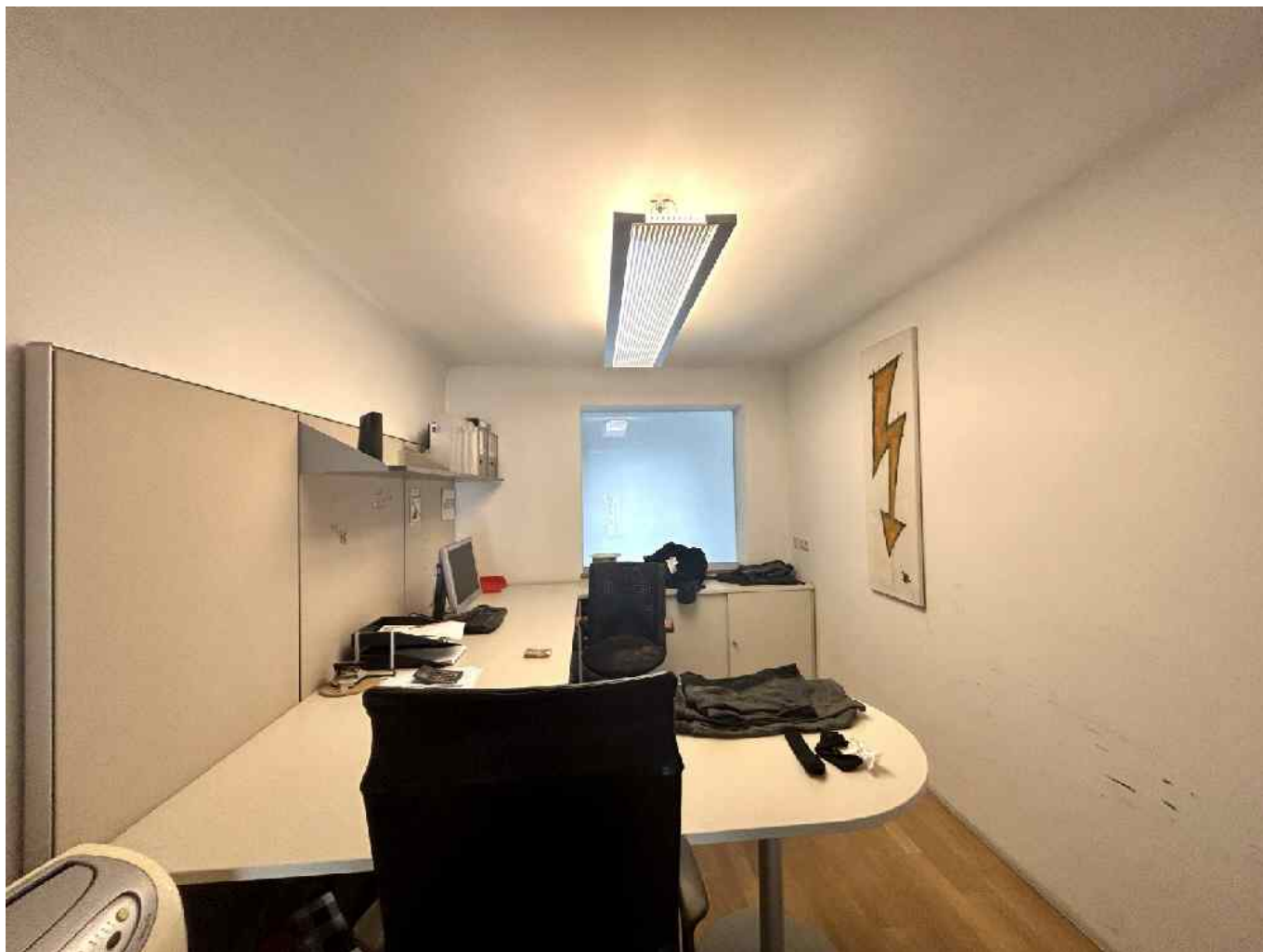


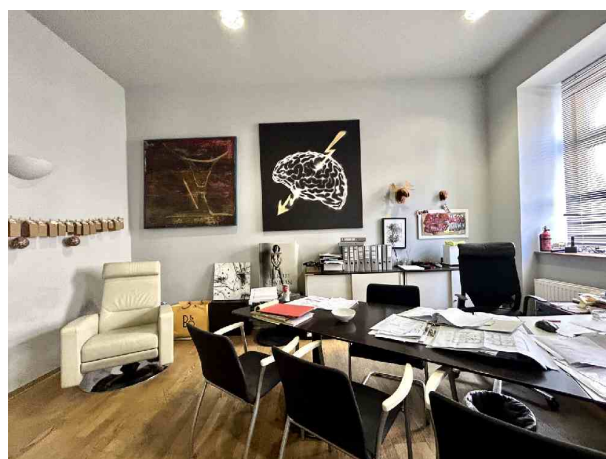
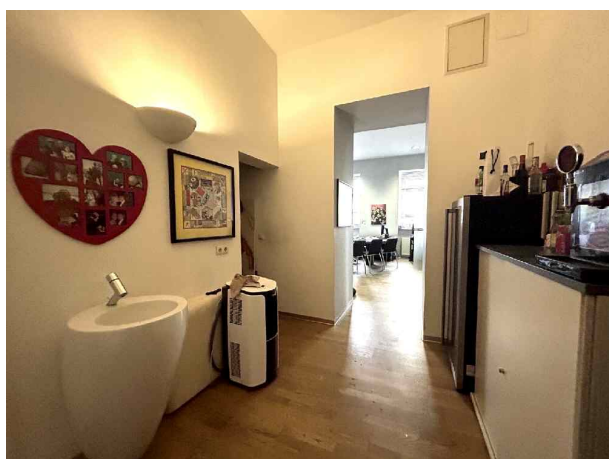




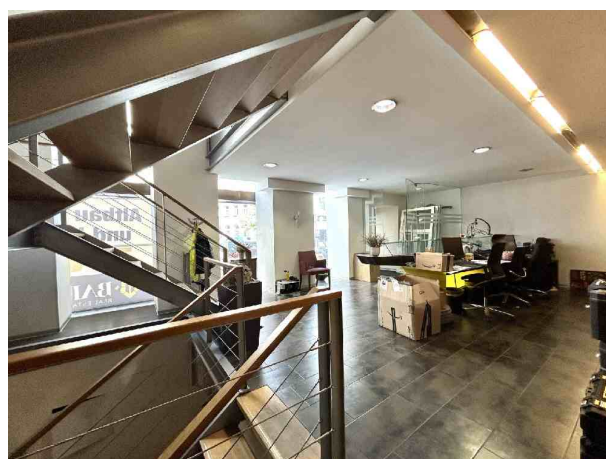
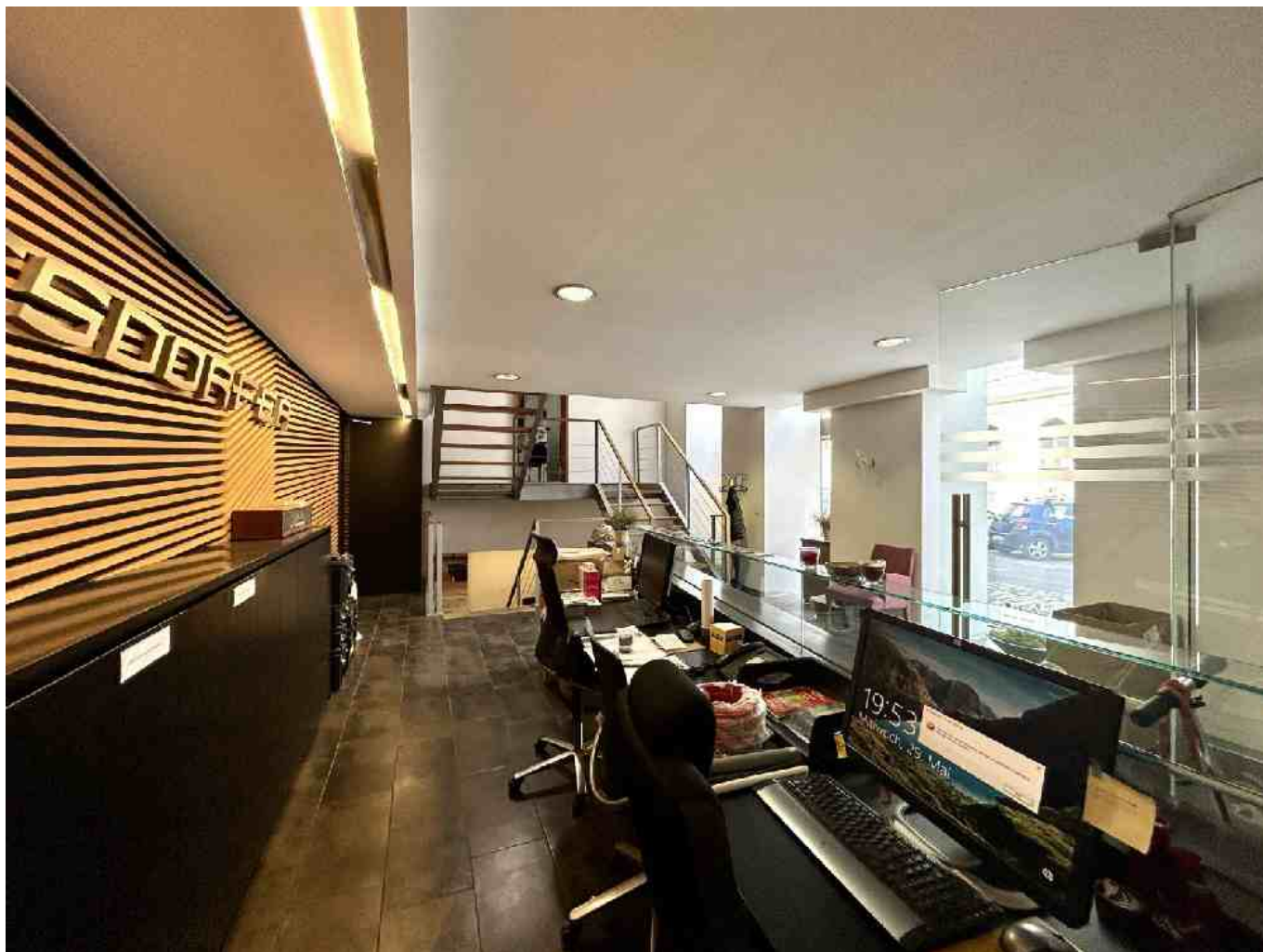




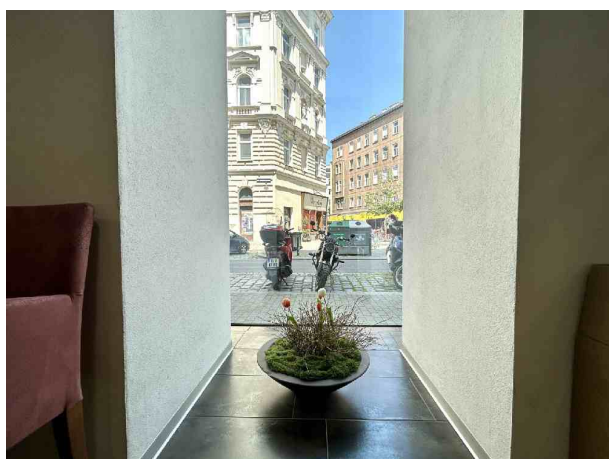
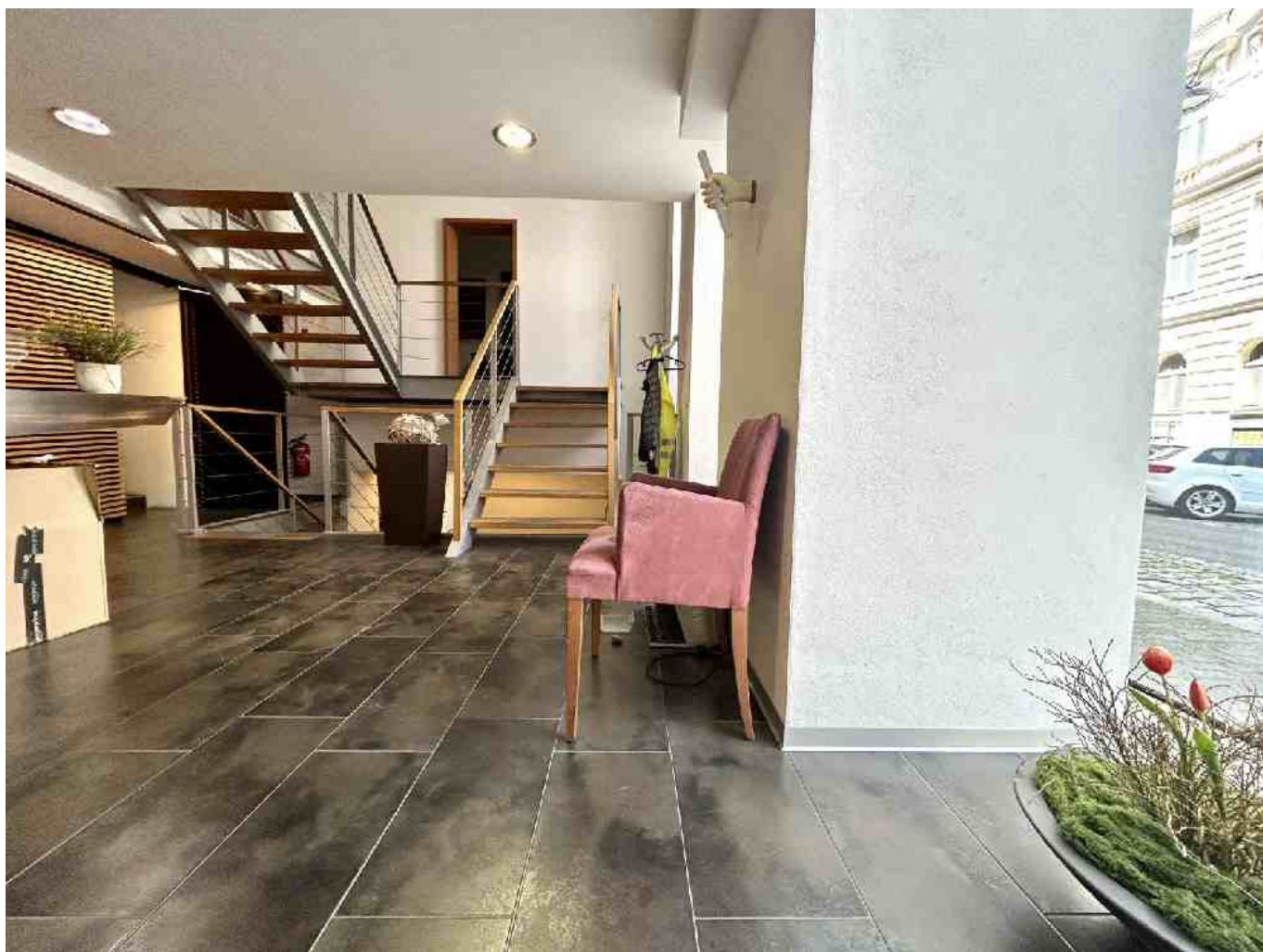


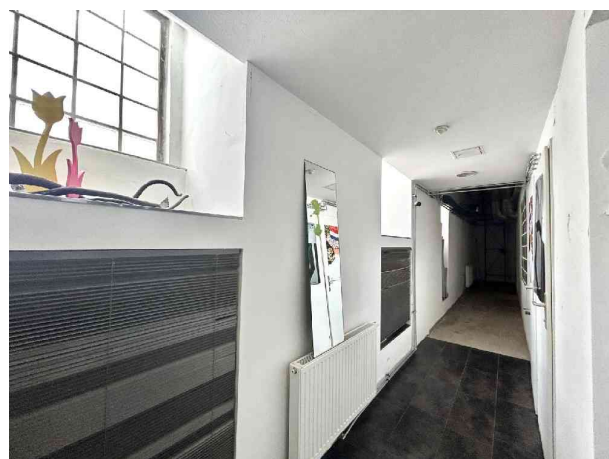




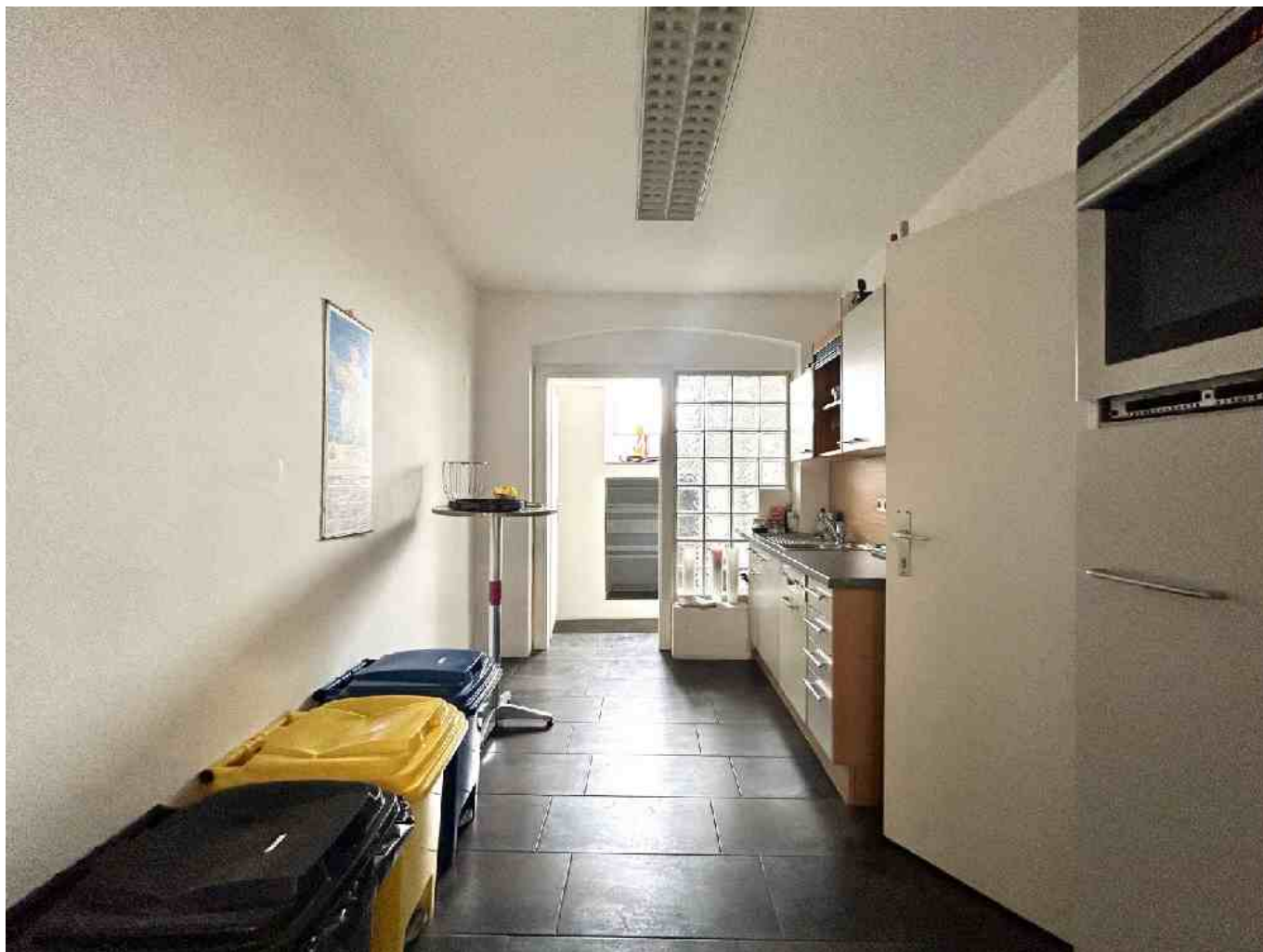


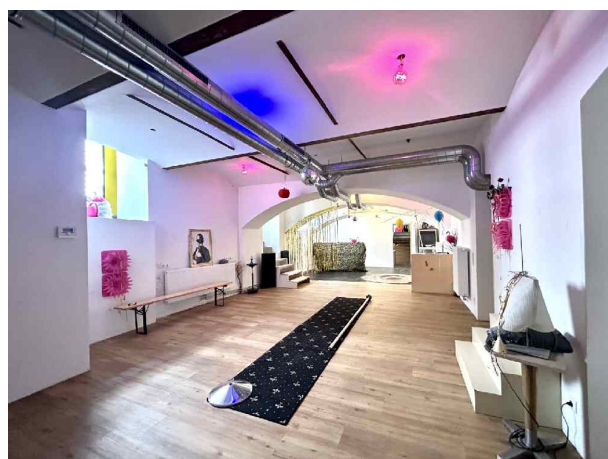
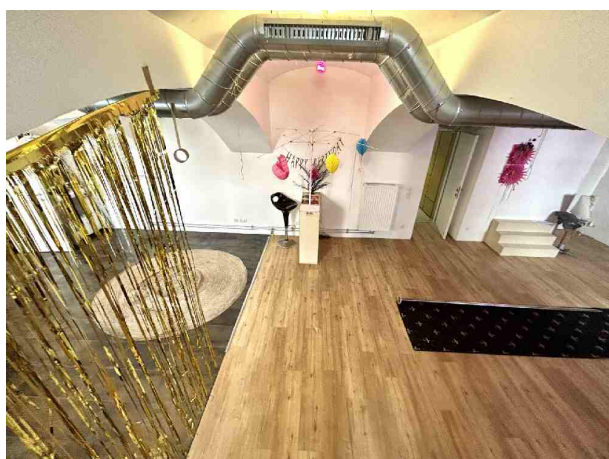
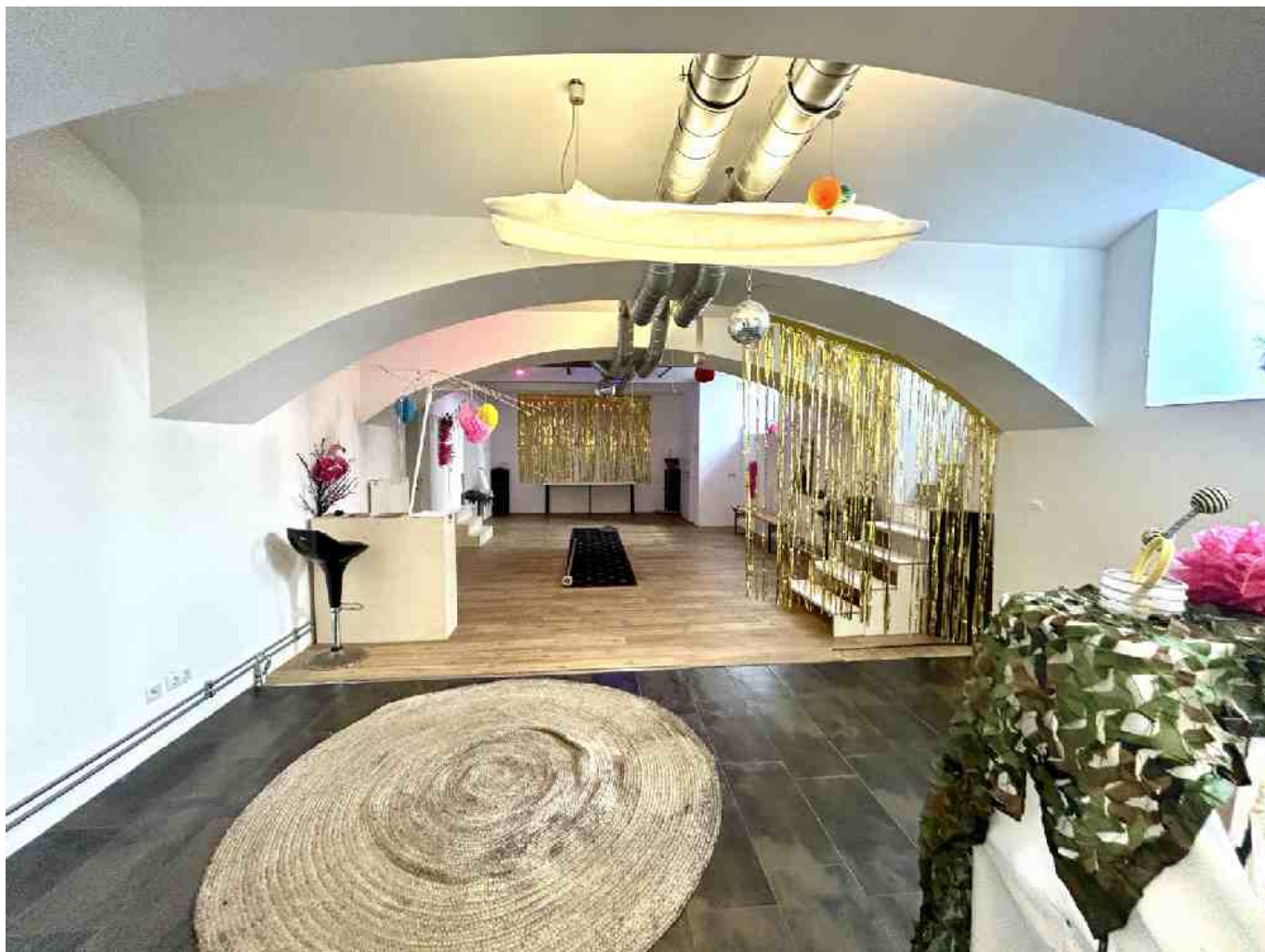




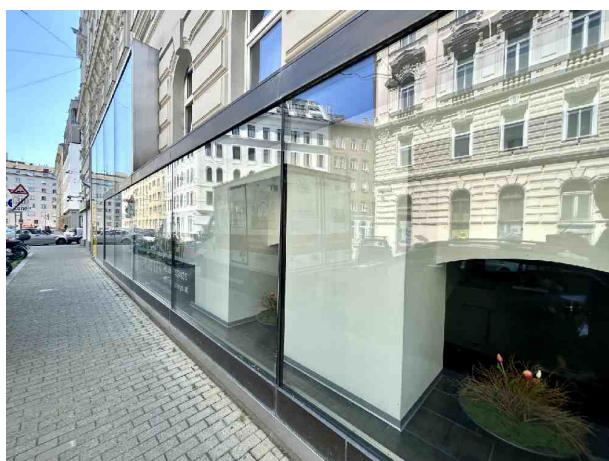


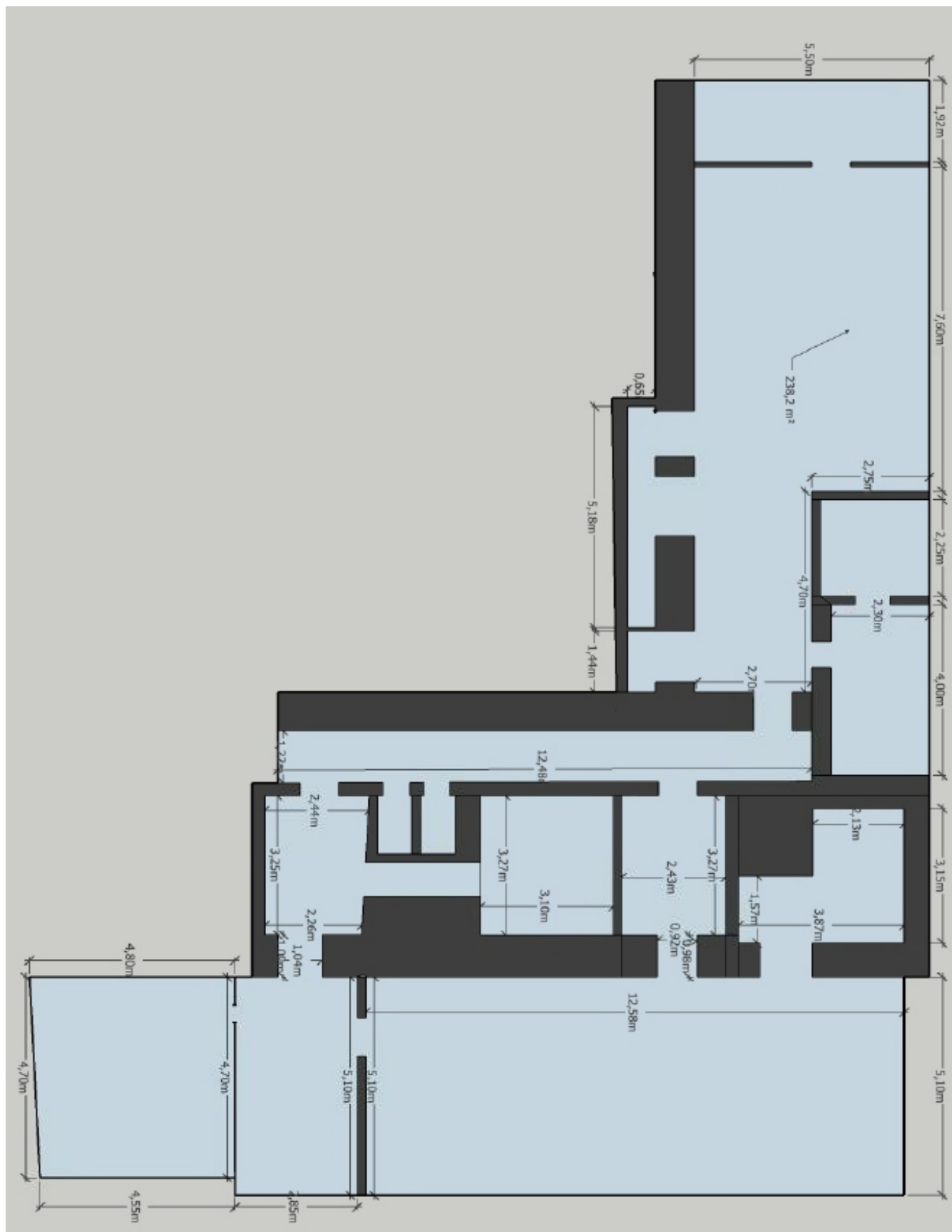














## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 20. Bezirks, nur wenige Schritte vom beliebten Augarten entfernt, gelangt ein vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt zum Verkauf. Das charmante Ensemble in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1897 vereint Büroflächen, Werkstätte und Lager und bietet insgesamt rund 359 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Objekt erstreckt sich über mehrere Geschosse: Im Souterrain stehen rund 238 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich ideal für eine Kombination aus Werkstatt, Lager und Büro oder Sportstätte eignen.

Der Bereich ist funktional ausgestattet mit verfliesen Böden, teilweise ausgelegten Industriematten, ausreichend Stromanschlüssen, einer Teeküche sowie zwei getrennten WCs. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, zudem ist eine Lüftungsanlage vorhanden.

Im Erdgeschoss bietet das Objekt weitere ca. 43 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie ein Galeriegeschoss mit rund 45 m<sup>2</sup>, die durch ihre Helligkeit und den Altbaucharme ein attraktives Arbeitsumfeld schafft. Darüber hinaus befindet sich im Mezzanin eine zusätzliche Büro- bzw. Wohnungseinheit mit etwa 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die flexibel genutzt werden kann.

Aktuell sind alle Räumlichkeiten miteinander verbunden, eine Abtrennung dieser Räume wäre jedoch ohne großen Aufwand möglich.

Die Infrastruktur rund um das Objekt ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen, mit Straßenbahnlinien (1, 5, 33, O), Buslinien (5A, 5B) und einer U-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe.

Dieses vielseitige Altbauobjekt besticht durch seine zentrale Lage, die gute Infrastruktur und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und stellt damit eine attraktive Gelegenheit für Gewerbetreibende dar, die ein solides und repräsentatives Umfeld suchen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.