

**Alles möglich: Geschäftslokal, Schauraum,
Büro/Ordination mit 2 Eingängen.**



Objektnummer: 3987

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	168,38 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	697.400,00 €
Betriebskosten:	334,58 €
USt.:	33,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

T +43 1 356 00 21







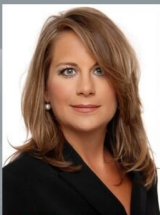








IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

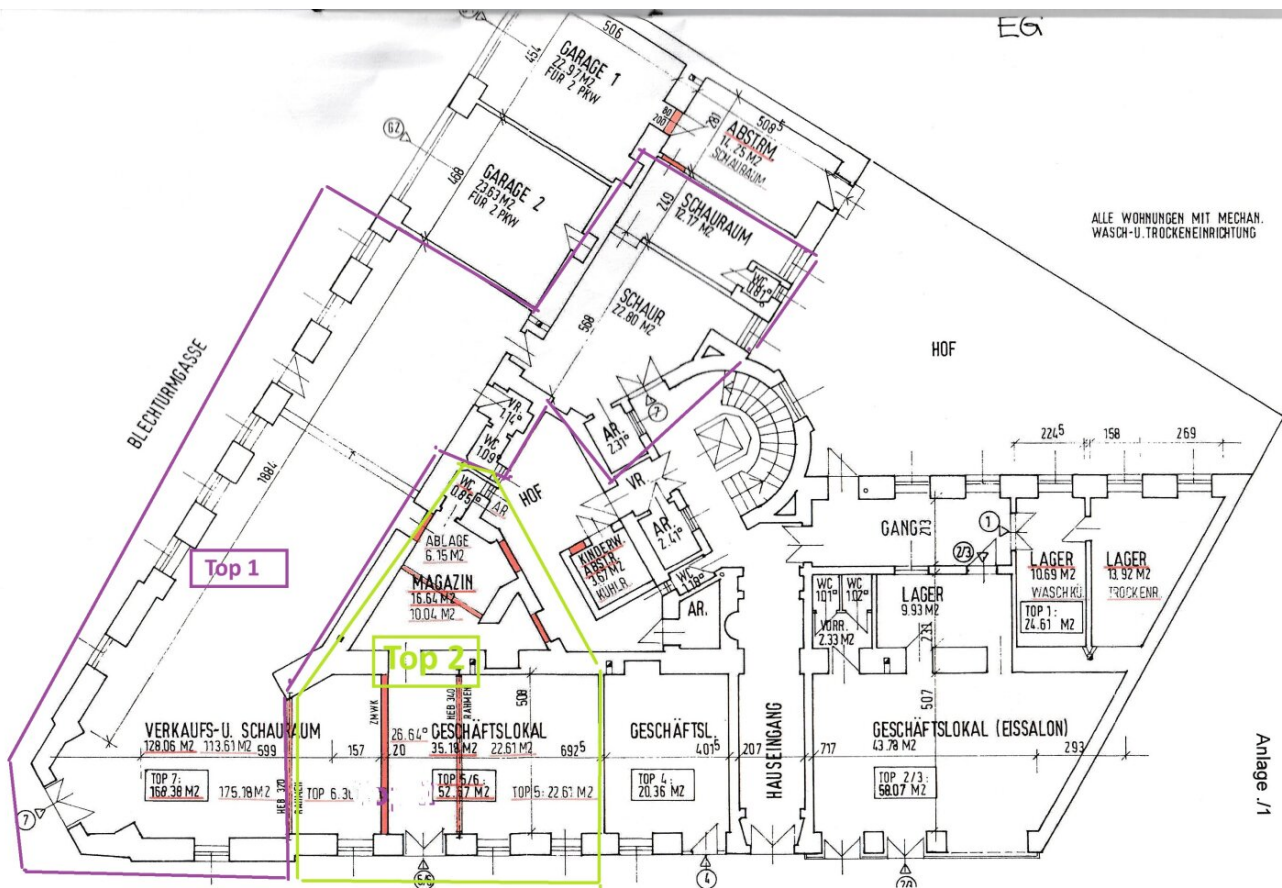
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2025



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Gewerbefläche in einem Stilaltbau, welche als Geschäftslokal für Wohnen und Accessoires erfolgreich betrieben wurde.

Das Geschäftslokal ist aktuell verbunden, kann jedoch auch getrennt erworben werden, da die Einheiten im Grundbuch getrennt sind sowie 2 Gasetagenheizungen haben.

Nachstehend die Aufteilung:

- **Geschäftslokal 1: 168,38 m² -> hier angeboten**
- **Geschäftslokal 2: 73,03 m²**
- **Geschäftslokal 1+2: 241,41 m²**

Das Geschäftslokal 1 besticht vor allem durch

- **die prominente Ecklage mit in Summe 2 Eingängen**
- **die besonders schöne und außergewöhnliche Gestaltung**
- **die Backstein-Optik mit den extra-hohen halbrunden Fensterfronten**
- **die große Raumhöhe: bis 4,20 m**
- **die gewölbte, historische Decke**
- **optimale Sichtbarkeit durch die Ecklage**
- **keine Wohn- oder Schutzzone**

All dies verleiht der Gewerbefläche ihren ganz besonderen Charme und bietet die optimale Möglichkeit seinem individuellem Business nachzugehen.

Kurz gesagt: "Raum & Individualität - Der LUXUS der Neuzeit!"

Die Gewerbefläche hat die Form eines "V" und wurde aus 3 Tops zusammengelegt. Sie verfügt über einen repräsentativen Eingang am Eck und zusätzlich gibt es noch 2 weitere Eingänge, die bei Bedarf genutzt werden können. Die großen Fensterfronten an beiden Straßenseiten geben viel Licht. In den innenliegenden Bereichen ist ausreichend Platz für Stauraum, Lager bzw. Sozialräume gegeben.

Die Gewerbefläche wird grundsätzlich wie liegt und steht - ohne Inventar - verkauft.

Aufteilung und Ausstattung.

>>> Großer Verkaufsraum

>>> Separater Stauraum

>>> Sozialraum-/Personalbereich

>>> 1 WC

>>> 1 kleines Badezimmer

>>> 2 Eingänge und zusätzlich Zugang in den Innenhof

>>> Modernes Verkaufspult direkt gegenüber vom Haupteingang

>>> Backsteinwände

>>> Moderner Betonraumteiler

>>> Regale aus Beton gegossen, eignen sich besonders gut als halbhohe Raumteiler

>>> Deckenbeleuchtungen an der Deckenunterkonstruktion

>>> Große Raumhöhe bis 4,20 m

>>> Gasetagenheizung

Hier können Sie sich entfalten und ihr Business erfolgreich voranbringen - egal ob Geschäftslokal, Schauraum, Bürofläche, Ordination - Alles ist hier möglich.

TOP-Infrastruktur & Top-Verkehrsanbindung.

>>> **Straßenbahn-Linie 13 - Stationen "Johann Strauß Gasse" bzw. "Laurenz-Gasse" ist jeweils 2 Gehminuten bzw. 200m entfernt.**

>>> **Bushaltestelle 13A "Laurenzgasse" fußläufig entfernt**

>>> **Schnell ist man mit dem Auto in der Wiener Innenstadt** oder an den Verkehrsachsen aus der Stadt

>>> **2 öffentliche Parkhäuser** sind fußläufig um Umfeld: Parkhaus Klieberpark (6 Gehmin.) und Parkgarage Mittersteig (5 Gehmin.)

>>> Ein Spar Gourmet ist 2 Gehminuten entfernt, weiters sind Billa oder Hofer schnell erreicht.

>>> Restaurants und Lokale bieten für den Business-Lunch das perfekte Ambiente.

Wiedner Hauptstraße in neuem Glanz.

Der Gleistausch der Wiener Linien auf der Wiedner Hauptstraße wird auch zur Umgestaltung genutzt. Aktuell werden ein 2-Richtungs-Radweg sowie zusätzliche Grünflächen geschaffen und neue Bäume gepflanzt. Ausgangspunkt für die umfassende Neugestaltung sind notwendige Gleisarbeiten der Wiener Linien. Diese werden genutzt, um die Straße im Herzen des 4. Bezirks klimafit zu gestalten. Geplant sind ein baulich getrennter 2-Richtungs-Radweg, mehr Platz für das Zu-Fuß-Gehen, neue Bäume und Grünflächen. Die Umgestaltung ist soweit abgeschlossen und die Wiedner Hauptstraße erstrahlt wieder in neuem Glanz.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt - Alleinbeauftragt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie unter anobis.at

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap