

**Viel Platz für Ihr Business - Flexibles Erdgeschosslokal  
nahe Wiedner Gürtel**

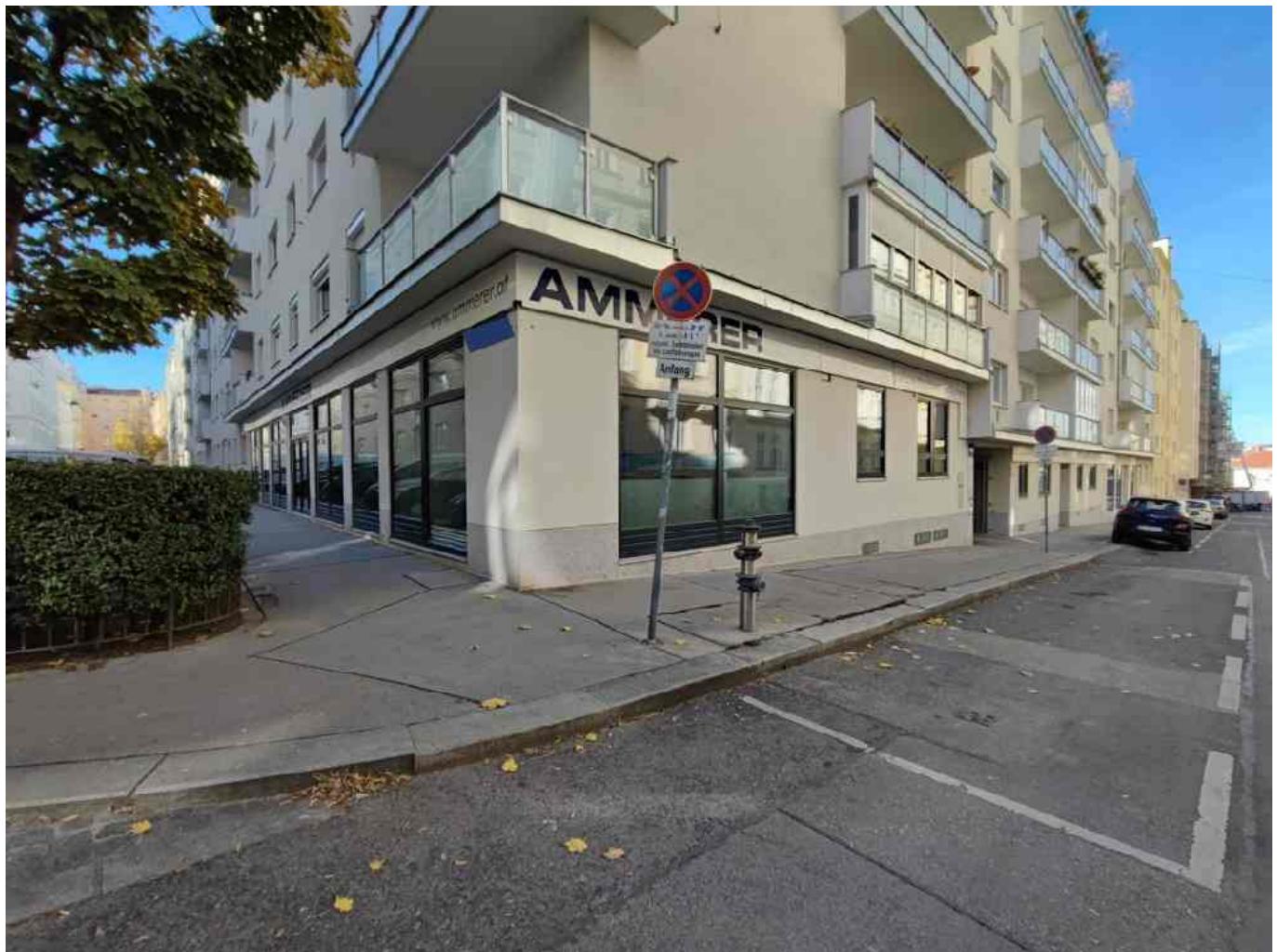


Foto Eck

**Objektnummer: 141/84429**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	354,39 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Betriebskosten:	892,43 €
USt.:	178,49 €
Sonstige Kosten:	1.325,03 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659  
H +4367683434659

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

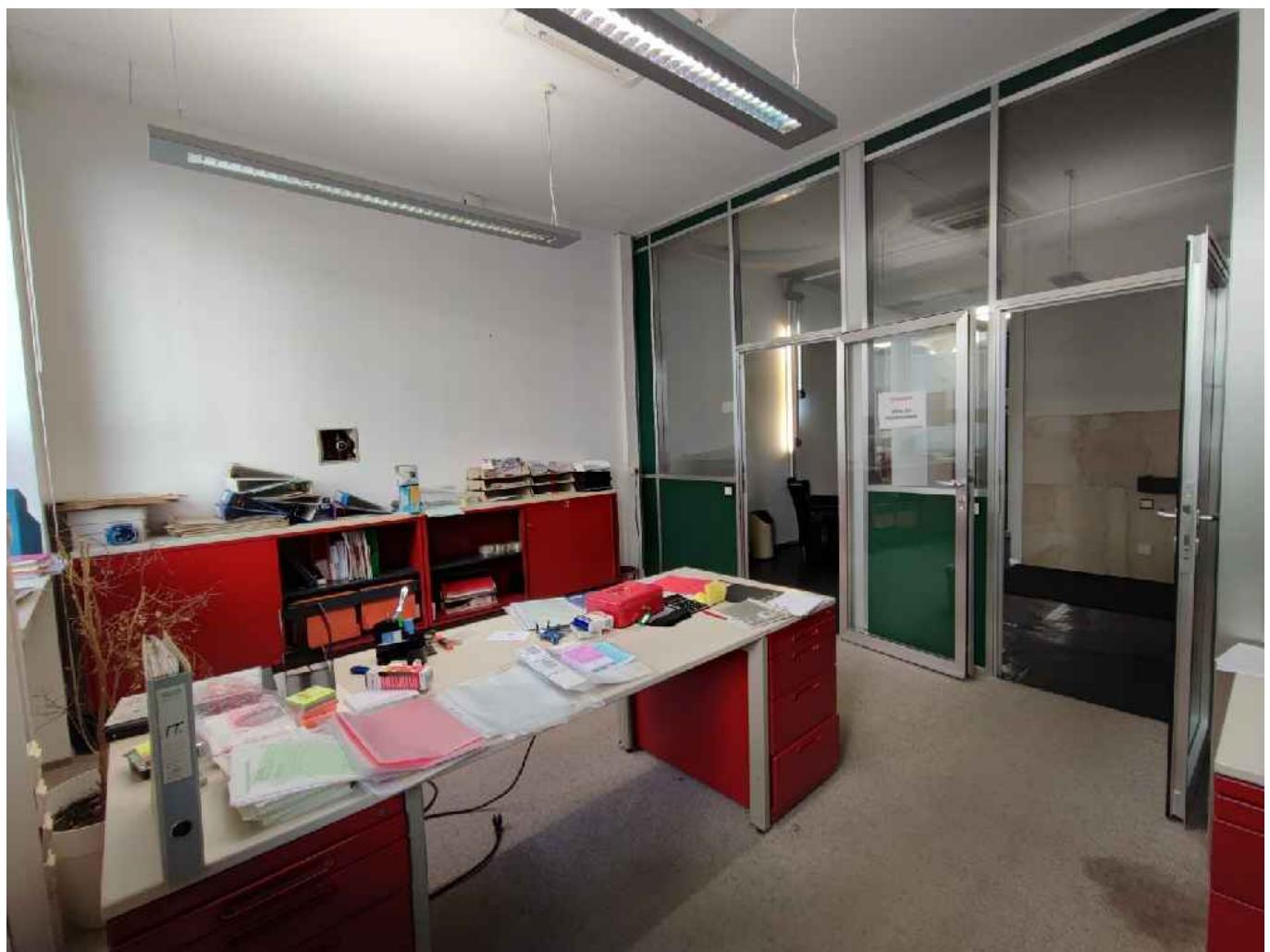


Mitglied des  
immobilienring.at

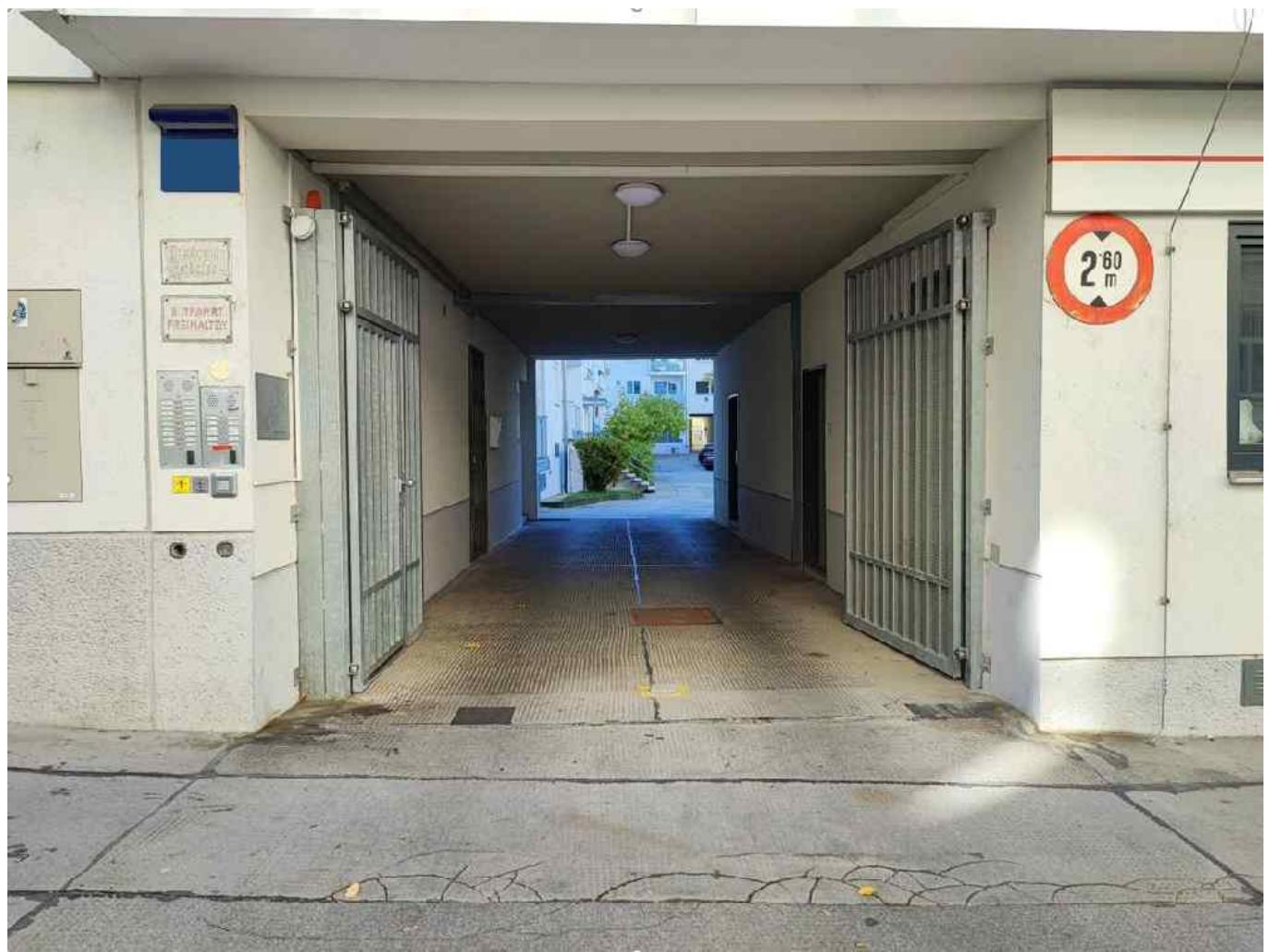
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

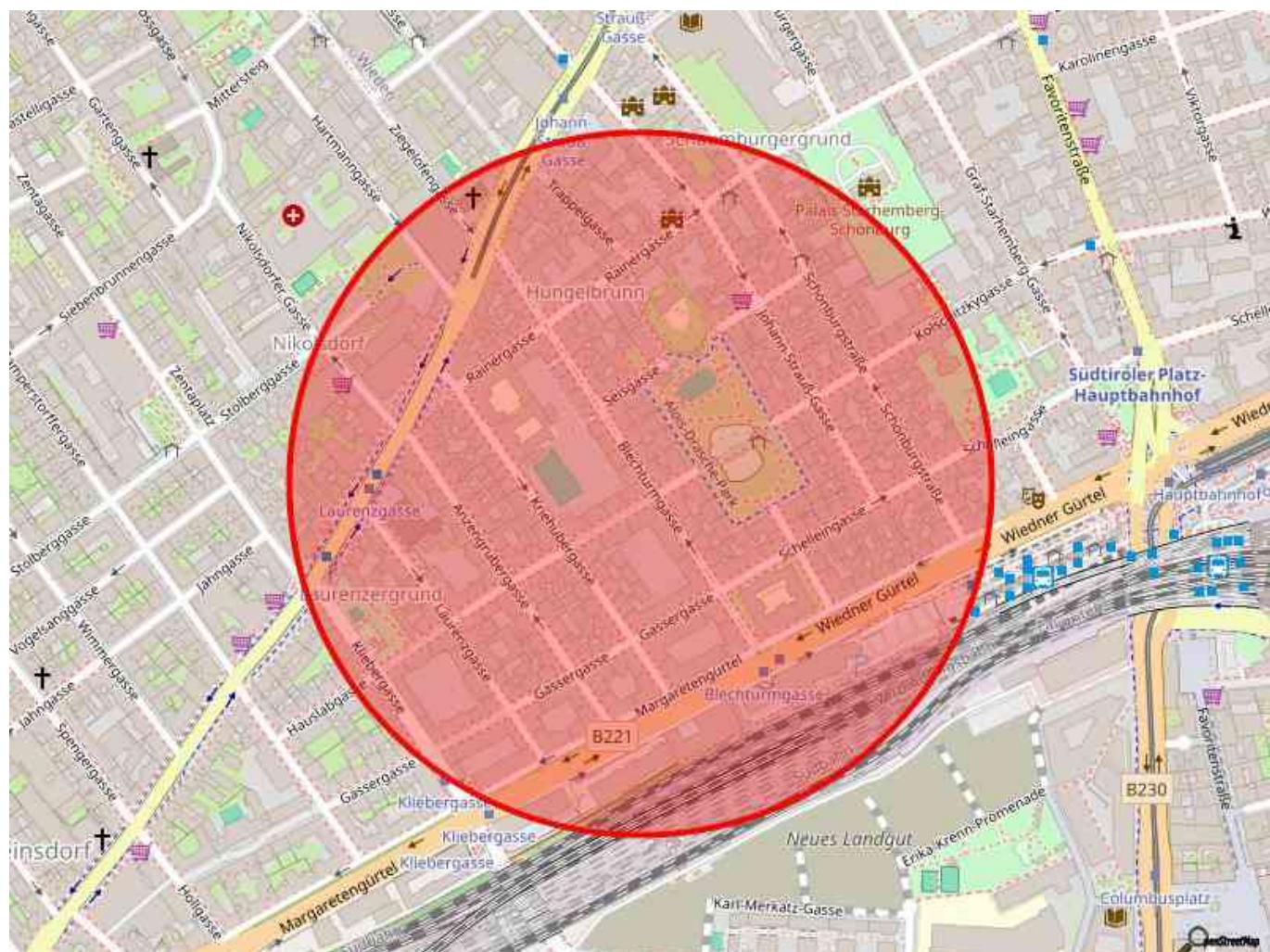












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges **Geschäftslokal im Erdgeschoss** mit zusätzlicher **Lagerfläche** im 5. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Wiedner Gürtel. Die Geschäftsfläche umfasst ca. **272 m<sup>2</sup>** und befindet sich auf **Stiege 4**, das ergänzende **Lager mit rund 81 m<sup>2</sup>** ist über **Stiege 6** erreichbar.

Das Objekt präsentiert sich in **gutem, betriebsbereitem Zustand** und überzeugt durch seine funktionale Raumstruktur. Die bestehende Widmung als Geschäftslokal/Büro ermöglicht vielfältige Nutzungen – etwa für **Dienstleistung, Servicestationen, Ordinationen, Büros oder Showroom-Konzepte**.

Der Eingangsbereich bildet einen großzügigen **Hauptraum mit antistatischem Bodenbelag**, der flexibel für Kundenempfang, Wartezone, Verkauf oder kombinierte Nutzungen eingesetzt werden kann. Zwei angrenzende Räume eignen sich ideal als Werkstatt, Behandlungsraum, Servicestation oder Lager. Im hinteren Bereich befinden sich ein **separates Büro** sowie ein **Besprechungszimmer mit Balkon**, beide ruhig zum Innenhof ausgerichtet.

Ergänzt wird die Fläche durch **zwei geschlechtergetrennte WC-Anlagen**, eine **Mitarbeiterküche mit Essplatz** sowie einen zusätzlichen Raum für administrative Tätigkeiten. Ein **eigener Mitarbeitereingang** an der Rückseite sorgt für eine klare interne Erschließung.

Die **Garage**, aktuell als Lager genutzt, eignet sich optimal für Anlieferung und Zwischenlagerung. Die Zufahrt in den Innenhof ist von **zwei Seiten** möglich: Über eine Seite steht eine **Ladezone** zur Verfügung (Zufahrtshöhe ca. 2,6 m), über die andere ist die **Zufahrt für Kleintransporter bis ca. 3,3 m Höhe** problemlos möglich.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden beim Haus unter anderem **Wasser- und Steigleitungen, Kanäle, Fenster, Fassade und Balkone** saniert. Für die obenstehenden Sanierungen wurde ein **Darlehen** aufgenommen, welches vom neuen Eigentümer **zu übernehmen** ist und anteilig mit den Betriebskosten **rückgeführt** wird. (siehe Aufstellung unten)

Die **3-fach verglasten Internormfenster** sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung, die **klimatisierten Bürobereiche** für ein angenehmes Raumklima. Zwischen 2016 und 2019 wurden zusätzlich Investitionen in den Innenausbau, die Beleuchtung, das Portal sowie die Klimatisierung vorgenommen.

Nach Vereinbarung kann die Fläche **möbliert oder geräumt** an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Die mtl. netto Betriebskosten schlüsseln sich auf wie folgt:

**Geschäftslokal: Lager:**



Betriebskosten: € 761,32 Betriebskosten: € 116,35  
Betriebskosten Aufzug: € 14,41 Rücklage: € 21,87  
Rücklagen: € 143,17 Sanierungsdarlehen: € 153,72  
Sanierungsdarlehen: € 1.006,27



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN