

Büro und Lager an einem Standort – funktionale Gewerbefläche für Eigennutzer



15

Objektnummer: 141/85094
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	272,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	659.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.418,35 €
Betriebskosten:	775,73 €
USt.:	155,15 €
Sonstige Kosten:	1.163,85 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



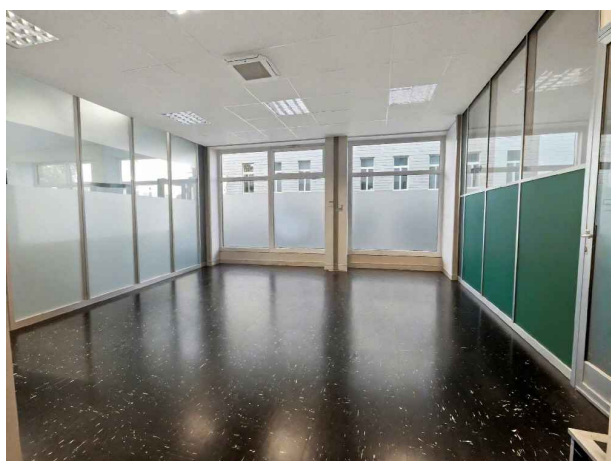
Michael Kadlec

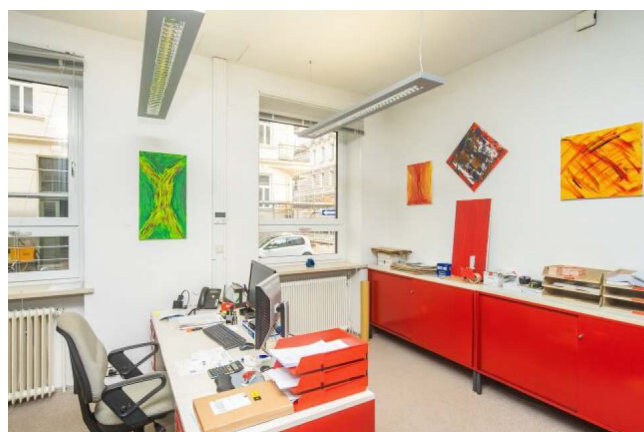
Rustler Immobilienreuhand

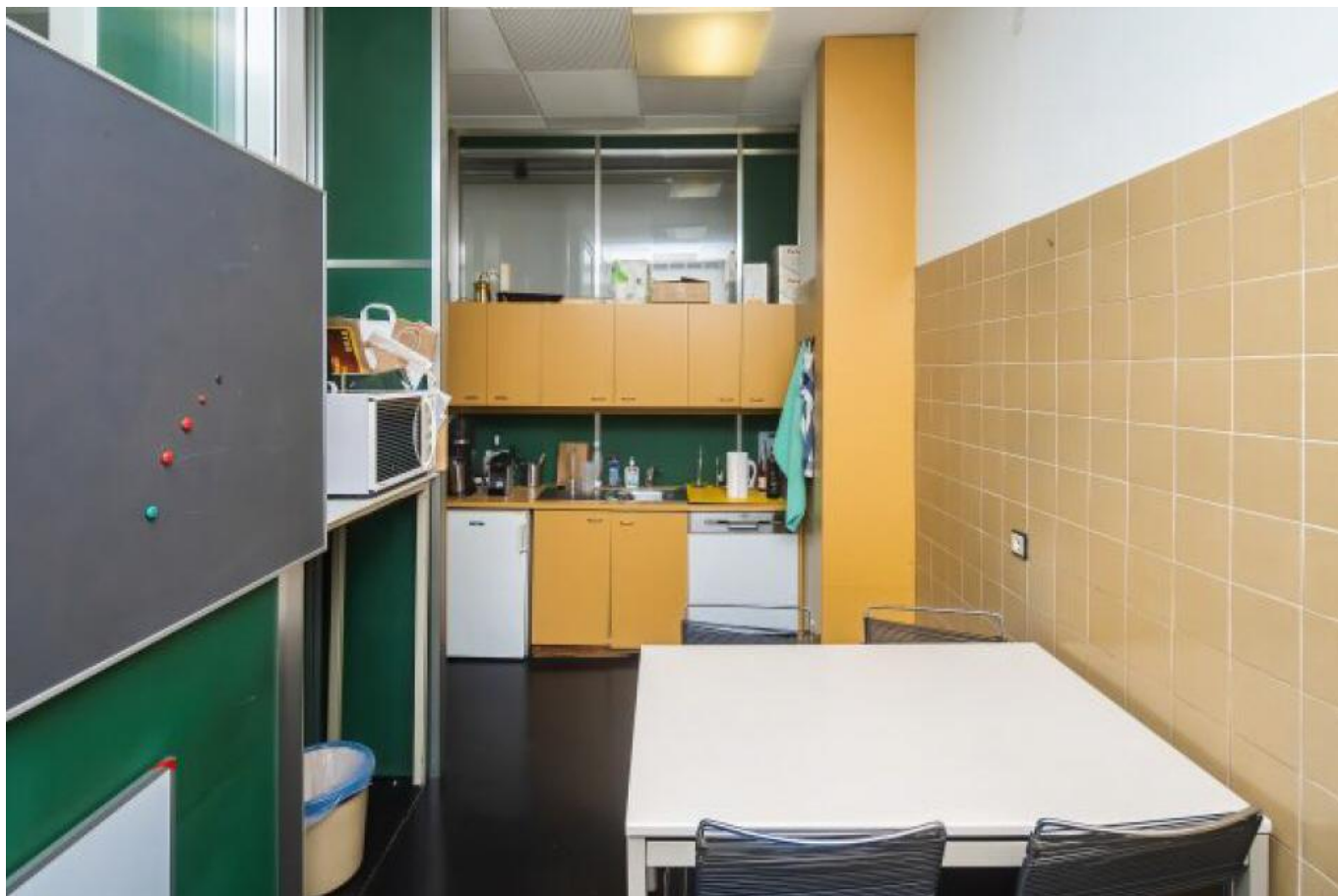
T +4318949749659

H +4367683434659

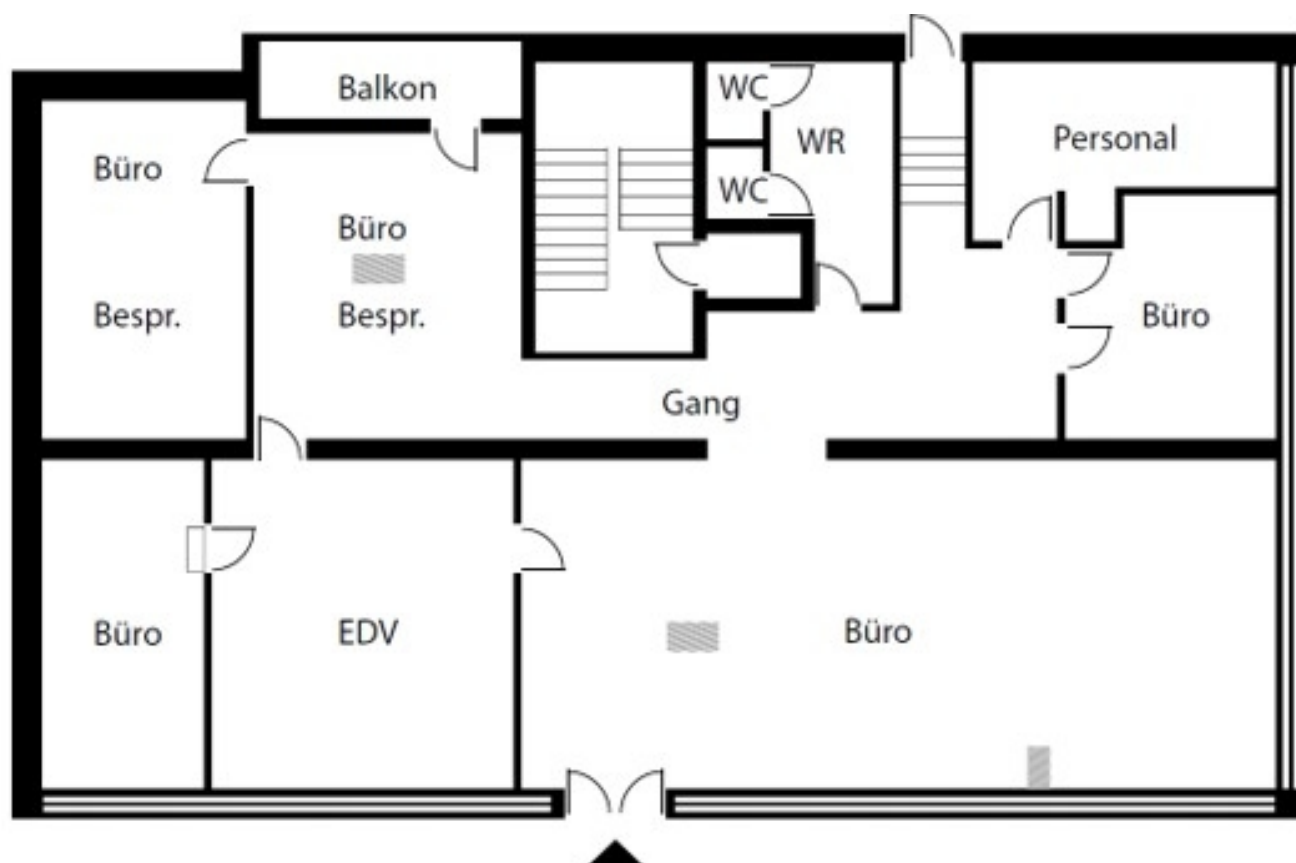
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

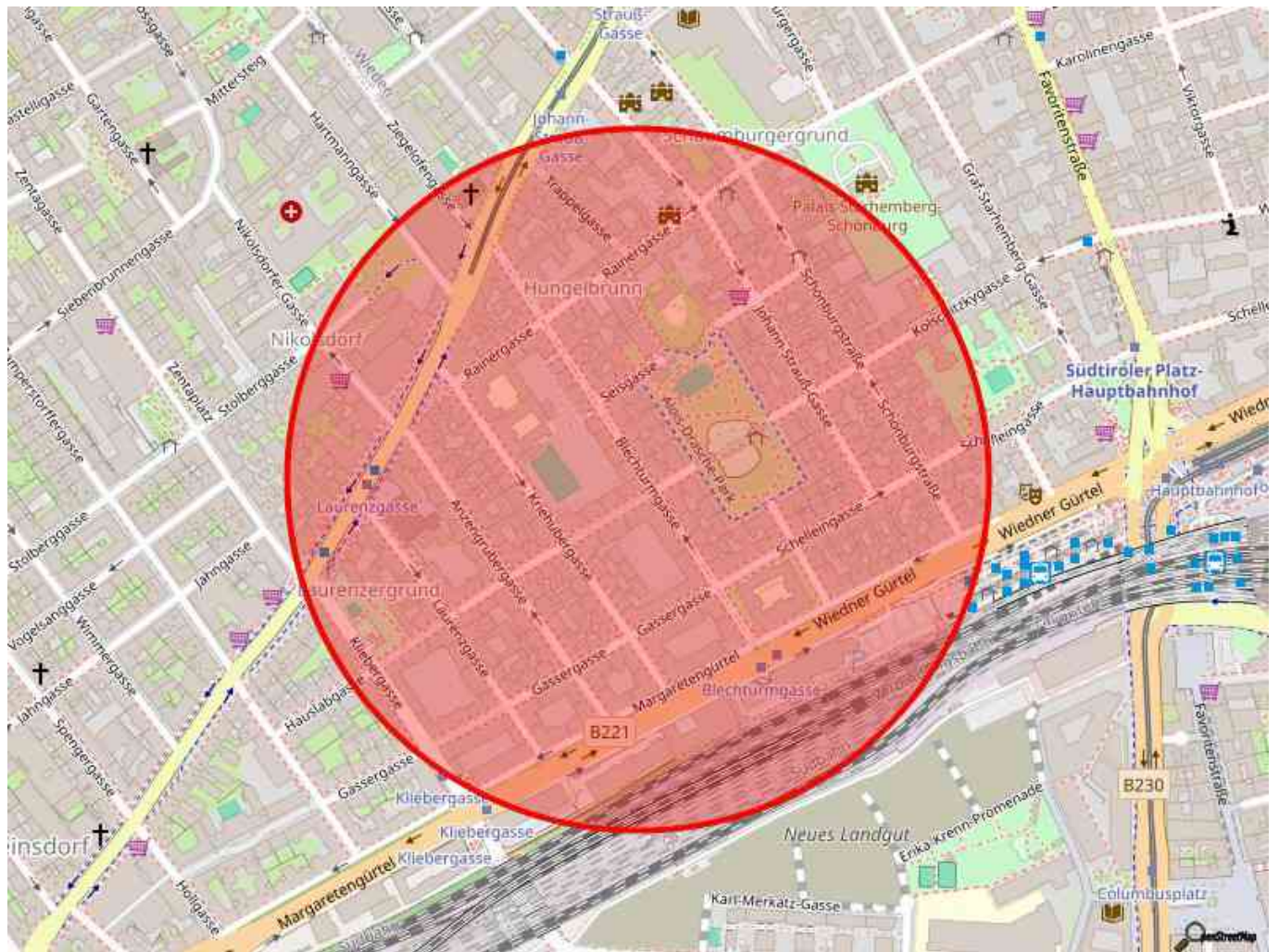












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Bürofläche im Erdgeschoss mit zusätzlicher Lagerfläche im 5. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Wiedner Gürtel. Die Bürofläche umfasst ca. 272 m² und befindet sich auf Stiege 4, das ergänzende Lager mit rund 81 m² ist über Stiege 6 erreichbar.

Das Objekt präsentiert sich in gutem, betriebsbereitem Zustand und überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung. Die bestehende Widmung als Büro eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Beratung, Planung, Verwaltung, Gesundheitswesen oder Engineering, die Büro- und Lagerflächen an einem Standort kombinieren möchten.

Der Eingangsbereich wird von einem großzügigen Empfangs- und Open-Space-Bereich mit antistatischem Bodenbelag geprägt, der sich ideal für einen Empfang, Wartebereich, Teamarbeitsplätze oder projektbezogene Arbeitsbereiche eignet. Zwei angrenzende Räume können flexibel als Einzelbüros, Besprechungsräume, Archiv oder Technikräume genutzt werden.

Im hinteren Bereich befinden sich ein separates Geschäftsführerbüro sowie ein Besprechungszimmer mit Balkon, beide ruhig zum Innenhof ausgerichtet und damit bestens für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Kundengespräche geeignet.

Ergänzt wird die Bürofläche durch zwei geschlechtergetrennte WC-Anlagen, eine Mitarbeiterküche mit Essplatz sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Buchhaltung, Backoffice oder Serverraum nutzen lässt. Ein separater Mitarbeitereingang auf der Rückseite ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kunden- und Mitarbeiterverkehr.

Das rund 81 m² große Lager, das derzeit als Garage genutzt wird, eignet sich hervorragend zur Lagerung von Akten, Betriebsmitteln oder Arbeitsmaterialien. Die Anlieferung ist von zwei Seiten möglich: Auf einer Seite befindet sich eine Ladezone mit einer Zufahrtshöhe von ca. 2,6 m, auf der anderen Seite ist die Zufahrt für Kleintransporter bis ca. 3,3 m Höhe problemlos möglich.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem Wasser- und Steigleitungen, Kanäle, Fenster, Fassade und Balkone saniert. Die 3-fach verglasten Internorm-Fenster bieten eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung, während die klimatisierten Büroräume ganzjährig für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen.

Zwischen 2016 und 2019 wurden zusätzlich umfangreiche Investitionen in den Innenausbau vorgenommen. Dazu zählen die Neugestaltung des Eingangsportals, die Modernisierung der Beleuchtung, der Ausbau der Büroräume mit abgehängten Decken sowie die Nachrüstung der Klimaanlage.

Nach Vereinbarung kann die Bürofläche möbliert oder vollständig geräumt an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Die mtl. Betriebskosten schlüsseln sich auf wie folgt:

Geschäftslokal:

Betriebskosten: € 761,67

Betriebskosten Aufzug: € 14,41

Rücklagen: € 143,17

Sanierungsdarlehen: € 1.006,27

20% USt: € 155,21



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.