ATTRAKTIVE GEWERBEEINHEIT! - Vielseitig nutzbare Werkstattfläche mit Entwicklungspotenzial im 18. Bezirk Wiens mit ca. 80 m²!



Objektnummer: 1757/561

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

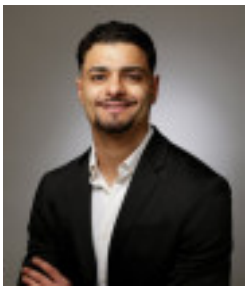
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	80,00 m²
Gesamtfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.487,50 €
Betriebskosten:	254,00 €
USt.:	25,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amir Abad

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.
Coca-Cola


Immobilien.Sablatnig.






Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

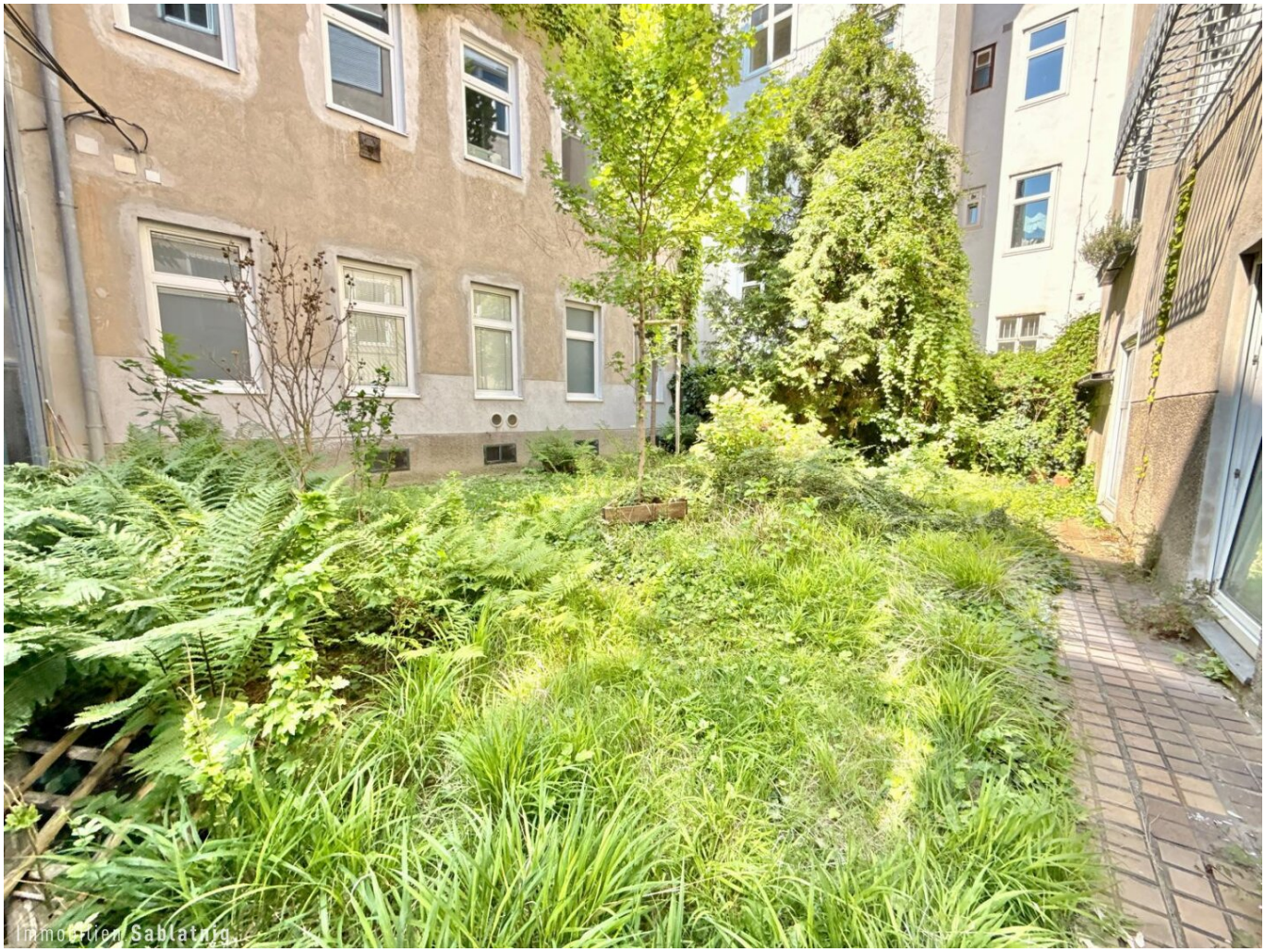

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.














COPY & DRUCK
DIGITAL UND OFFSET DRUCK
FOLi
GRAFIK-DESIGN
BESCHRIFTUNG UND WEB-DESIGN
COPYSHOP
Immobilien Sablatnig.

Objektbeschreibung

Im Herzen des 18. Bezirks von Wien, in unmittelbarer Nähe zum begehrten Cottageviertel, steht diese modernisierte Gewerbeeinheit mit rund 80 m² Nutzfläche zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Struktur, ihren gepflegten Zustand sowie ein außergewöhnlich breites Nutzungspotenzial.

Aktuell als Werkstatt gewidmet, eröffnet die Fläche vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Konzepte – von klassischer gewerblicher Nutzung über Atelier- oder Studioflächen bis hin zu modernen Nutzungsideen wie Praxisräume, Yoga- oder Pilatesstudio oder ein hochwertiges Airbnb-/Short-Stay-Konzept. Durch die vorhandene Raumstruktur lässt sich die Einheit sowohl funktional als auch kreativ optimal adaptieren.

Die Immobilie verfügt über zwei gut proportionierte Räume, die eine klare Trennung von Arbeits-, Kunden- und Aufenthaltsbereichen ermöglichen. Eine offene Wohnküche mit moderner Einbauküche sorgt für zusätzliche Flexibilität in der Nutzung. Zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs bieten hohen Komfort und ermöglichen auch eine Mehrfach- oder Teilnutzung der Einheit.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und umfasst pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden, eine moderne Elektroinstallation sowie eine effiziente Heizlösung. Ergänzt wird die Ausstattung durch doppelverglaste Fenster, die für gute Energieeffizienz und angenehme Raumruhe sorgen. Ein besonderes Detail stellt zudem eine an einer Außenwand ausgeführte Horizontalsperre dar, die zur baulichen Substanzsicherung beiträgt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der schöne Stadtblick, der der Immobilie eine helle und inspirierende Atmosphäre verleiht.

Datenüberblick

- Nutzfläche: ca. 80 m²
- Widmung: Werkstatt (gewerblich)
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 2

- Separate WCs: 2
- Küche: offene Wohnküche mit Einbauküche
- Heizung: Stromheizung (Elektroheizung)
- Gasanschluss: im Haus vorhanden (Umrüstung auf Gasheizung möglich)
- Fenster: doppelverglaste Isolierglasfenster
- Zustand: modernisiert
- Besonderheit: Horizontalsperre an einer Außenwand vorhanden
- Ausblick: Hofblick

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende öffentliche Anbindung. U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Bahnhof sind rasch erreichbar und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Das Umfeld bietet eine perfekte Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien sowie einer Vielzahl an Dienstleistern. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zur Universität unterstreichen zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, eine flexibel nutzbare Gewerbefläche in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben – ideal für Unternehmer, Kreative und Investoren mit Weitblick.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Amir Abad

Immobilienberater

Tel: **+436603554399**

E-Mail: abad@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap