

**ATTRAKTIVE GEWERBEEINHEIT! - Vielseitig nutzbare  
Werkstattfläche mit Entwicklungspotenzial im 18. Bezirk  
Wiens mit ca. 80 m<sup>2</sup>!**



Immobilien.Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/561**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.737,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>USt.:</b>	25,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

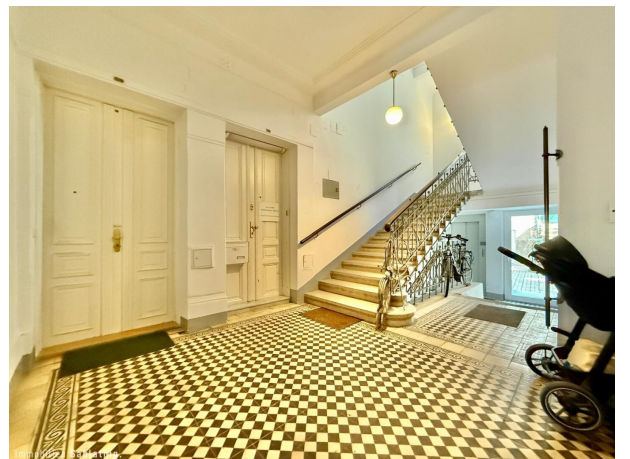














## Objektbeschreibung

Im Herzen des 18. Bezirks von Wien, in unmittelbarer Nähe zum begehrten Cottageviertel, steht diese modernisierte Gewerbeeinheit mit rund 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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. Für weitere Informationen steht Ihnen Axel Pagacz telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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