

Arbeiten, präsentieren und lagern – flexible Gewerbefläche im 5. Bezirk



Leerfläche (1)

Objektnummer: 141/85913
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	354,39 m ²
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	749.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.113,49 €
Betriebskosten:	892,43 €
USt.:	178,49 €
Sonstige Kosten:	1.325,03 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



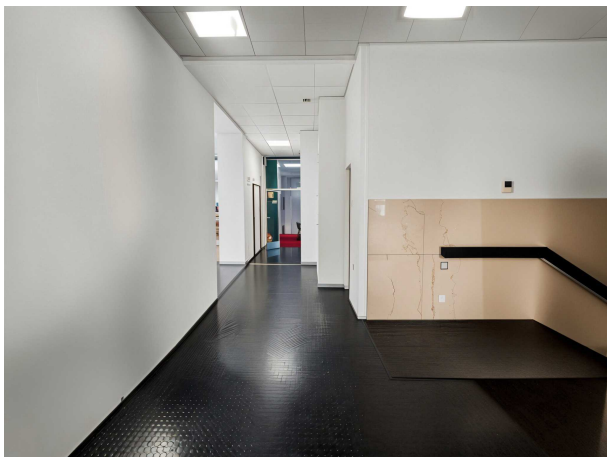
Michael Kadlec

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss mit zusätzlicher Lagerfläche im 5. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt vereint eine funktionale Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Funktionalität, Flexibilität und effiziente Betriebsabläufe miteinander verbinden möchten. Die Gewerbefläche 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 Raumstruktur. Den Eingangsbereich bildet ein großzügiger 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 Mitarbeiteringang an der Rückseite sorgt für eine klare interne Erschließung. Die separat erreichbare Lager- und Garageneinheit eignet sich optimal für die Anlieferung und Zwischenlagerung. Die Erreichbarkeit ist über den Innenhof möglich: Auf einer Seite steht bei der Einfahrt (Zufahrtshöhe ca. 2,6 m) zusätzlich eine Ladezone zur Verfügung, über die andere ist die Zufahrt für Kleintransporter bis ca. 3,3 m Höhe problemlos möglich.

Derzeit ist die Fläche als Büro gewidmet, bietet jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten etwa für Dienstleistungsbetriebe, Servicestationen, Ordinationen, Büros oder Showroom-Konzepte. Nach Rücksprache mit der MA 37 Süd erscheint eine Umwidmung von Büro auf Geschäftslokal grundsätzlich möglich. Die konkrete Genehmigung des zukünftigen Nutzungskonzepts ist im Zuge eines entsprechenden Verfahrens mit der MA 37 abzustimmen. Der bisherige Eigentümer nutzte die Fläche als Service- und Verkaufsstandort mit ergänzenden Büroräumlichkeiten.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem Wasser- und Steigleitungen, Kanäle, Fenster, Fassade sowie Balkone saniert. Die dreifach verglasten Internorm-Fenster sorgen für eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung, während die klimatisierten Bürobereiche ganzjährig ein angenehmes Arbeitsklima gewährleisten. Das im Zuge der Sanierungsmaßnahmen von der Wohnungseigentümergeinschaft aufgenommene Darlehen ist vom neuen Eigentümer zu übernehmen.

Auch innerhalb der Einheit wurden zwischen 2016 und 2019 umfangreiche Investitionen vorgenommen. Dazu zählt unter anderem der Innenausbau, die Erneuerung der Beleuchtung,

die Modernisierung des Eingangsportals sowie die Installation der Klimaanlage.

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: € 761,67 Betriebskosten: € 116,35
Betriebskosten Aufzug: € 14,41 Rücklage: € 21,87
Rücklagen: € 143,17 Sanierungsdarlehen: € 153,72
Sanierungsdarlehen: € 1.006,27 20% USt.: € 23,27
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.