

**Bestandsfreie Geschäftsfläche mit langfristigem Mehrwert  
- Großzügige, modernisierte Geschäftsfläche mit offener  
Bürofläche, Glas-Besprechungsraum, direkt  
angebundenem Kellerlager und guter U3-Anbindung**



**Objektnummer: 6674/371**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	264,52 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	78,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

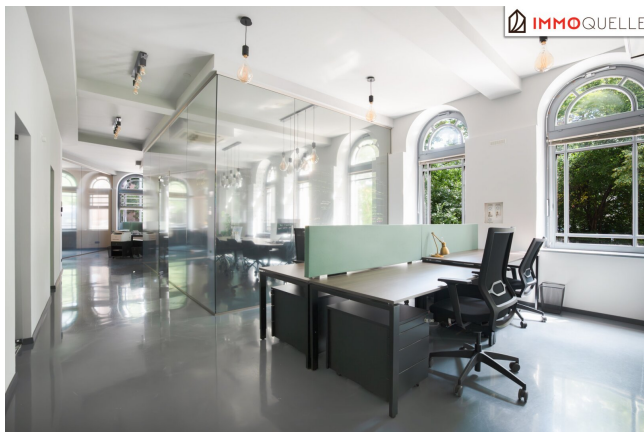


### Jürgen Nussbaumer

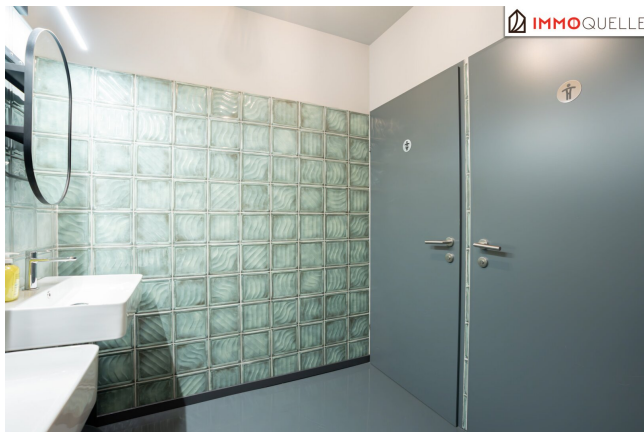
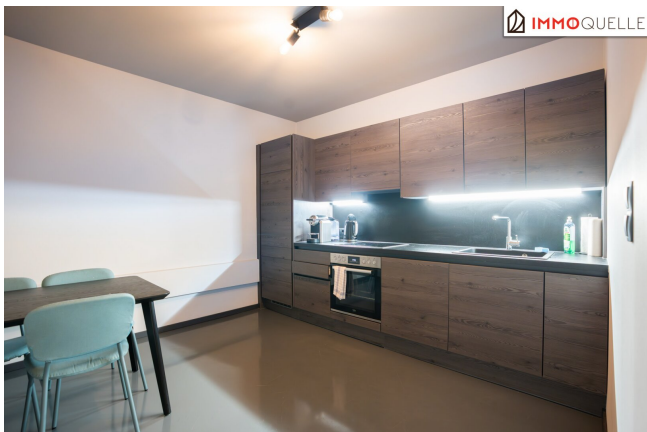
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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





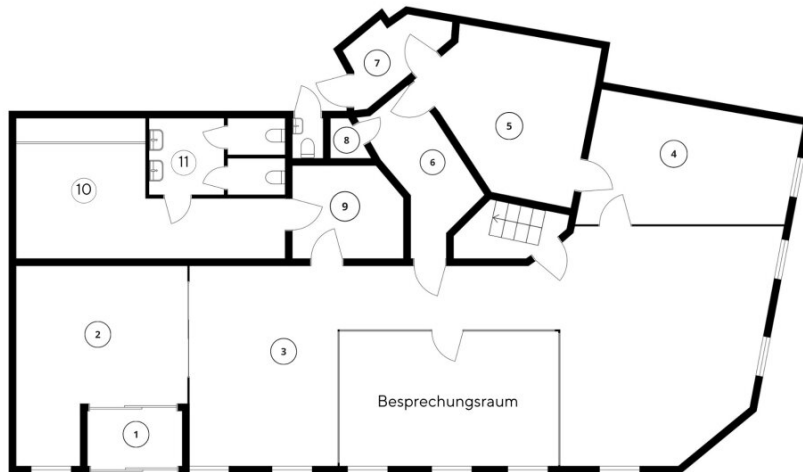






## GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



### Bestandsfreie Geschäftsfläche mit langfristigem Mehrwert

Großzügige, modernisierte Geschäftsfläche mit offener Bürofläche, Glas-Besprechungsraum, direkt angebundenem Kellerlager und guter U3-Anbindung



Adresse: Breitenseer Straße 48, 1140 Wien

01 WINDFANG	ca. 4,14 m <sup>2</sup>
02 FOYER	ca. 20,02 m <sup>2</sup>
03 BÜROFLÄCHE	ca. 84,93 m <sup>2</sup>
04 CHEFBÜRO	ca. 15,77 m <sup>2</sup>
05 SCHRANKRAUM	ca. 12,37 m <sup>2</sup>
06 VORRAUM	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
07 TECHNIKRAUM	ca. 8,33 m <sup>2</sup>
08 AR	ca. 1,00 m <sup>2</sup>
09 VORRAUM	ca. 9,08 m <sup>2</sup>
10 KÜCHE	ca. 16,74 m <sup>2</sup>
11 WC-ANLAGEN	ca. 5,96 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: ca. 184,68 m<sup>2</sup>**

12 GANG WC ca. 0,90 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2026

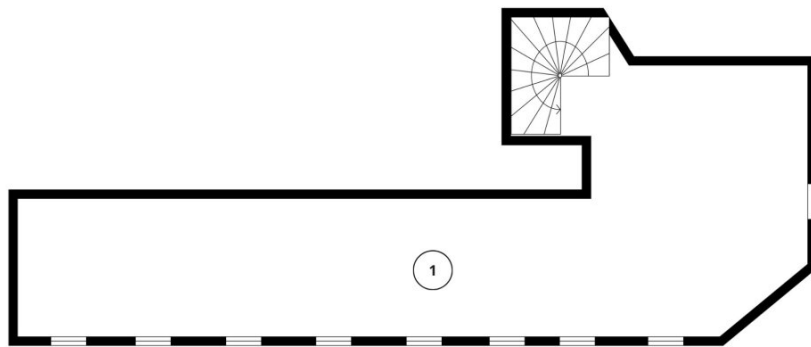
Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

Kellergeschoss



### Bestandsfreie Geschäftsfläche mit langfristigem Mehrwert

Großzügige, modernisierte Geschäftsfläche mit offener Bürofläche, Glas-Besprechungsraum, direkt angebundenem Kellerlager und guter U3-Anbindung



Adresse: Breitenseer Straße 48, 1140 Wien

01 KELLERLAGER ca. 78,94 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche: ca. 78,94 m<sup>2</sup>**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## **Bestandsfreie Geschäftsfläche mit langfristigem Mehrwert**

### **Großzügige, modernisierte Geschäftsfläche mit offener Bürofläche, Glas-Besprechungsraum, direkt angebundenem Kellerlager und guter U3-Anbindung**

Willkommen in der Breitenseer Straße 48 in Wien und an einem Standort, der Raum für Ideen, Begegnung und professionelles Arbeiten schafft. Das Lokal überzeugt im Erdgeschoss durch seine angenehme Aufteilung, die praktische Erreichbarkeit und eine Raumwirkung, die sowohl einladend als auch geschäftlich klar bleibt. Ergänzt wird das Angebot durch ein direkt angebundenes Kellerlager, das wertvolle zusätzliche Nutzfläche bietet.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein eigener Windfang, der einen angenehmen Übergang in das Lokal schafft. Dahinter öffnet sich das Foyer als freundlicher Empfangsbereich - ideal, um Kunden willkommen zu heißen. Von hier aus entwickelt sich die großzügige Fläche Schritt für Schritt weiter und zeigt ihre besondere Stärke: eine offene Halle, die durch Glaswände, gute Sichtachsen und viel Helligkeit ein einladendes Raumgefühl schafft.

Die Halle bildet den offenen Mittelpunkt der Fläche. Der Besprechungsraum fügt sich durch seine Glaswände leicht und transparent in das Gesamtbild ein und bleibt dabei dennoch klar als eigener Bereich erkennbar. Auch das anschließende Chefbüro ist über eine Glaswand optisch mit der Fläche verbunden. Dadurch entsteht ein offenes und helles Raumgefühl das - ideal für ein modernes Arbeitsumfeld mit Transparenz, Struktur und angenehmer Atmosphäre.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch einen Schrankraum, eine Küche, mehrere Vorräume, einen Technikraum, WC-Anlagen sowie weitere Nebenbereiche. Dadurch entsteht eine sinnvolle Mischung aus Offenheit und Funktionalität: Im vorderen Bereich bleibt Raum für Empfang, Kundenkontakt und Präsentation, während die dahinterliegenden Flächen Platz für Organisation, Personal, Besprechungen oder interne Abläufe bieten.

Über eine im Lokal integrierte Treppe gelangen Sie direkt in das Kellerlager mit ca. 78,94 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Fläche bietet wertvollen Platz für Archiv, Waren, Materialien oder Ausstattung und hält die Geschäftsbereiche im Erdgeschoss frei und aufgeräumt. Gerade für Unternehmen, die neben einer ansprechenden Hauptfläche auch praktische Reserven benötigen, ist das ein klarer Vorteil.

Diese modernisierte Geschäftsfläche eignet sich für Unternehmer, die einen Standort mit guter Raumlogik, angenehmer Präsenz und vielseitiger Nutzbarkeit suchen. Durch die klare Aufteilung, die gute Anbindung und die großzügigen Flächen bietet das Lokal eine solide Grundlage für unterschiedliche Geschäftskonzepte - von Büro und Praxis bis hin zu Beratung, Dienstleistung oder Showroom.

Auch für Investoren ist das Lokal interessant: Die flexible Nutzung und mögliche Weitervermietung machen es zu einer wertbeständigen Gewerbeimmobilie.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap