

## Gewerbewerkstatt am Floridsdorf zu verkaufen



**Objektnummer: 2142/22416**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| Adresse           | Stryeckgasse                           |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion - Werkstatt |
| Land:             | Österreich                             |
| PLZ/Ort:          | 1210 Wien                              |
| Nutzfläche:       | 940,00 m²                              |
| Kaufpreis:        | 2.900.000,00 €                         |
| Provisionsangabe: |                                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

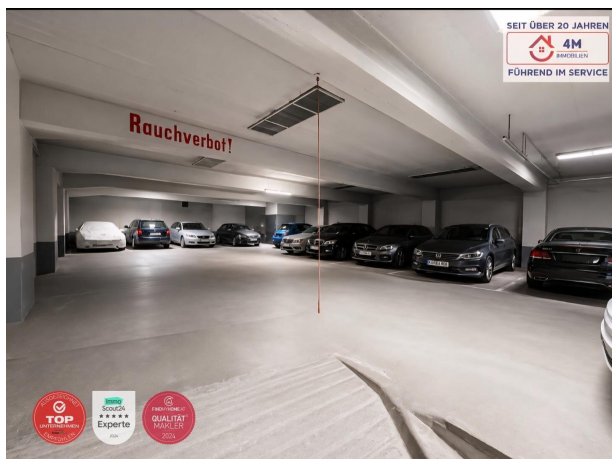
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733  
H +43 69918887733

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











SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

Rauchverbot!





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in hervorragender Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf.

Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für Werkstattbetriebe, KFZ-Service, Reifenhandel, Lagerlogistik oder als Investitionsobjekt mit kombiniertem Wohn- und Gewerbenutzungspotenzial.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.059 m<sup>2</sup>, die gesamte Nutzfläche umfasst ca. 940 m<sup>2</sup>.

### Flächen & Gebäude

#### Wohn- und Bürogebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit zwei Etagen:

Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Obergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 160 m<sup>2</sup>.

Im Gebäude befinden sich:

Bürofläche ca. 30 m<sup>2</sup>

Wohnbereich

Sanitär- und Nebenräume

Die Immobilie eignet sich optimal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

#### Werkstatt- und Garagengebäude

Direkt angrenzend befindet sich ein großes Werkstatt- bzw. Garagengebäude mit zwei Ebenen:

Untergeschoss / Erdgeschoss ca. 350 m<sup>2</sup>

Obergeschoss ca. 350 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 700 m<sup>2</sup>.

Das Objekt ist derzeit vollständig für den KFZ- und Reifenservice ausgestattet und beinhaltet unter anderem:

komplette Reifenmontage-Ausstattung

Reifenlager

großzügige Arbeits- und Manipulationsflächen

Zufahrt für Liefer- und Servicefahrzeuge

Ideal geeignet für:

KFZ-Werkstatt

Reifenservice

Fahrzeughandel

Lager- und Logistikbetrieb

Gewerbebetrieb

Zusätzliche Werkstatt

Im Eingangsbereich der Liegenschaft befindet sich zusätzlich eine Werkstattfläche mit ca. 80 m<sup>2</sup>, ausgestattet für KFZ-Reparatur- und Servicearbeiten.

Vorhandene Ausstattung umfasst:

Hebe- und Werkstatteinrichtungen  
Mechanik- und Servicebereich  
Arbeitsflächen für Reparaturarbeiten  
Highlights der Immobilie  
Toplage in Wien 21 – Floridsdorf  
Hervorragende Verkehrsanbindung  
Großes Entwicklungspotenzial  
Kombination aus Gewerbe- und Wohnfläche  
Bestehende Werkstatt-Infrastruktur vorhanden  
Großzügige Lager- und Serviceflächen  
Ideal für Investoren oder Eigennutzer

#### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage in Wien-Floridsdorf, einem der bekanntesten und frequentiertesten Verkehrsknotenpunkte im Norden Wiens.

#### Optimale Infrastruktur:

schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt  
Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und Autobahnanschlüssen  
ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung  
(U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus)  
etablierter Gewerbe- und Wirtschaftsstandort

#### Nutzungsmöglichkeiten

KFZ-Werkstatt  
Reifenservice  
Fahrzeughandel  
Lager & Logistik  
Gewerbebetrieb  
Investmentobjekt  
Kombination Wohnen & Arbeiten

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Maja Iveljic unter der Telefonnummer +436608252296 oder per E-Mail unter [dragan@4m-immo.at](mailto:dragan@4m-immo.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap