

**Raum für neue Möglichkeiten in Margareten -
Generalsaniertes Geschäftslokal mit flexibler Aufteilung,
guter Sichtbarkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
in Margareten**



Objektnummer: 6674/375

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Nutzfläche:	97,92 m ²
Zimmer:	5
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.745,00 €
Kaltmiete	1.998,94 €
Betriebskosten:	253,94 €

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.

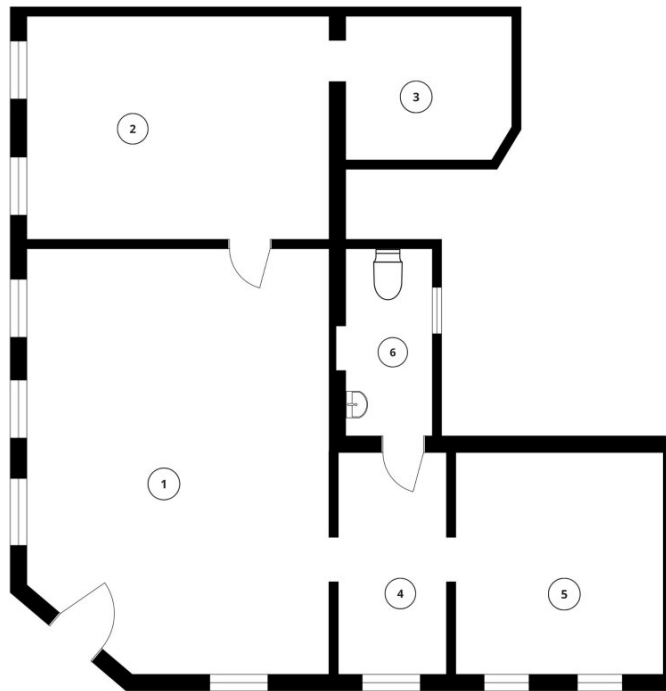








GRUNDRISSPLAN



Raum für neue Möglichkeiten in Margareten
Generalsaniertes Geschäftslokal mit flexibler
Aufteilung, guter Sichtbarkeit und vielseitigen
Nutzungsmöglichkeiten in Margareten



Adresse: Fendigasse 18, 1050 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 39,13 m ²
02	BÜRO	ca. 18,85 m ²
03	TEEKÜCHE	ca. 8,02 m ²
04	VORRAUM	ca. 9,64 m ²
05	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 18,12 m ²
06	WC	ca. 4,16 m ²

Nutzfläche: ca. 97,92 m²

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

Stand: Juli 2026

Verkauf:

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

Objektbeschreibung

Raum für neue Möglichkeiten in Margareten

Generalsaniertes Geschäftslokal mit flexibler Aufteilung, guter Sichtbarkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Margareten

Willkommen in der Fendigasse 18 in 1050 Wien und an einem Standort, der städtische Erreichbarkeit, klare Präsenz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet. Dieses Geschäftslokal im Erdgeschoss bietet auf ca. 97,92 m² Nutzfläche Raum für Ideen, Konzepte und Menschen, die ihrem beruflichen Auftritt eine passende Adresse geben möchten. Ob Büro, Praxis, Ordination, Studio, Schauraum oder Einzelhandel: Die Fläche öffnet sich für unterschiedliche Nutzungen und schafft die Grundlage für einen professionellen Alltag in gefragter Lage von Margareten.

Schon beim Betreten zeigt sich die Stärke dieses Lokals: Die Raumaufteilung ist klar, funktional und angenehm vielseitig. Der größte Geschäftsbereich mit ca. 39,13 m² eignet sich ideal als Empfangs-, Verkaufs- oder Präsentationsfläche. Ergänzt wird dieser durch einen weiteren Geschäftsraum mit ca. 18,12 m², der sich je nach Konzept als zusätzliche Verkaufsfläche, Beratungsraum, Behandlungsbereich oder Arbeitszone nutzen lässt.

Ein separates Büro mit ca. 18,85 m² bietet Rückzug für konzentriertes Arbeiten. Direkt daran anschließend öffnet sich die Teeküche - ein praktischer Bereich, der den Arbeitsalltag angenehm ergänzt und Raum für kurze Pausen oder den Kaffee zwischendurch schafft.

Ein WC ergänzt die Raumstruktur auf praktische Weise. So entsteht eine Fläche, die nicht starr vorgibt, sondern Möglichkeiten eröffnet - für Unternehmen, die klare Abläufe und zugleich Gestaltungsspielraum schätzen.

Die straßenseitige Erdgeschosslage sorgt für eine direkte Verbindung zum öffentlichen Raum. Kundinnen und Kunden erreichen das Lokal unkompliziert, Wege bleiben kurz, und der Standort wirkt präsent, ohne aufdringlich zu sein. Gerade für Dienstleister, beratende Berufe, medizinische oder kreative Konzepte ist diese Mischung aus Sichtbarkeit und urbaner Einbettung besonders wertvoll.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap