

**Vielseitiges Geschäftslokal in zentraler Lage | Nähe Urania  
& 1. Bezirk | Uniqa Tower | U1 Nestroyplatz | Donaukanal**



**Objektnummer: 5755**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Nutzfläche:                   | 61,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Keller:                       | 20,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 91,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,44                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 168,45 €                         |
| USt.:                         | 33,69 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5











# Objektbeschreibung

**Geschäftslokal in zentraler Lage | Straßenseitig | Nähe Urania & 1. Bezirk**

## Lage

Das Geschäftslokal befindet sich in **zentraler Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Urania und in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk**. Die Wiener Innenstadt und der Donaukanal sind in kurzer Zeit erreichbar. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit bieten insbesondere für Unternehmen mit **Kunden- oder Parteienverkehr** attraktive Voraussetzungen.

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss** mit ca. **60,88 m<sup>2</sup> Nutzfläche** sowie einem zusätzlichen **Einlagerungsraum mit ca. 5,83 m<sup>2</sup>**. Die Einheit ist als **Geschäftslokal gewidmet** und bietet vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der straßenseitigen Lage eignet sich die Immobilie besonders für Unternehmen und Selbstständige mit Kundenverkehr – beispielsweise als **Büro, Kanzlei, Atelier, Studio, Agentur oder Praxis**, jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen bzw. gewerberechtlichen Voraussetzungen. Die Widmung als Geschäftslokal sowie die Flächen sind durch die vorliegenden Unterlagen ausgewiesen.

## Highlights

- **Widmung: Geschäftslokal**
- ca. **60,88 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Keller mit 20 m<sup>2</sup>**
- zusätzlicher **Einlagerungsraum mit ca. 5,83 m<sup>2</sup>**
- **straßenseitige Lage**
- **Erdgeschoss**

- ideal für **Kunden- und Parteienverkehr**
- vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- geeignet z. B. als **Büro, Kanzlei, Atelier, Studio, Agentur oder Praxis\***
- zentrale Lage im **2. Wiener Gemeindebezirk**
- **Nähe Urania & 1. Bezirk**
- Donaukanal und Wiener Innenstadt in kurzer Entfernung
- interessant für **Eigennutzer, Unternehmer und Anleger**
- Gesamtvorschreibung: **€ 280,18 / Monat** (Betriebskosten inkl. USt.: **€ 202,18 / Monat**. Rücklage: **€ 78,00 / Monat**)
- \* Die konkrete Nutzung ist vom Käufer hinsichtlich der erforderlichen behördlichen bzw. gewerberechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 299.000,- + 20.000 Euro Investitionersatz**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch

die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap