204 m² Freizeitfläche in 1180 Wien – flexibel gestaltbar und vielseitig nutzbar



zwei lange Straßenfronten - großer Werbeeffekt möglich

Objektnummer: 8164/2952

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	204,21 m²
Bäder:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.216,89 €
Kaltmiete	1.658,33 €
Betriebskosten:	441,44 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 6878555
H +43 676 6878555

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


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026

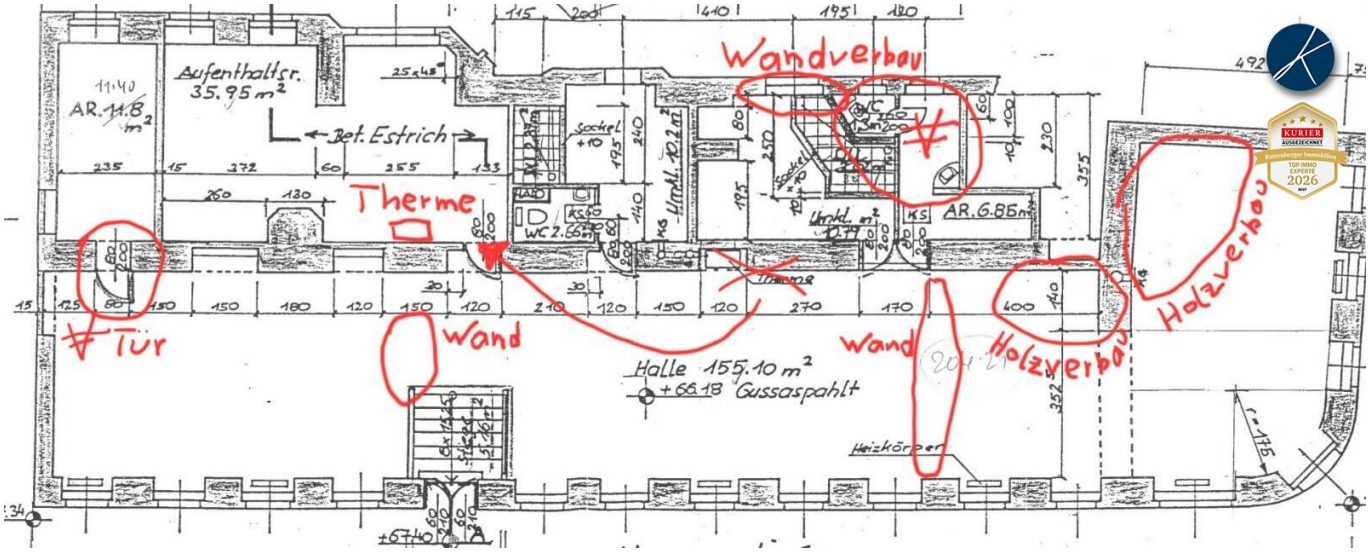

Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter










Wandverbau
Aufenthaltsr.
35.95 m²
Bef. Estrich
Therme
Tür
Wand
Halle 155.10 m²
+66.18 Gussasphalt
Wand
Holzverbau
Holzverbau
AR. 6.85 m²
Heizkörper





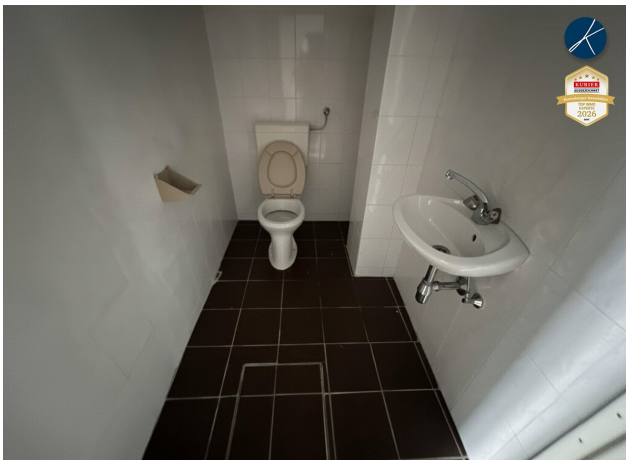
















Objektbeschreibung

Vielseitige Freizeitimmobilie mit großzügigem Raumangebot in 1180 Wien

Entdecken Sie eine **attraktive gewerbliche Freizeitimmobilie** in sehr guter Gersthof-Lage, **mit zwei Straßenfronten** und daher **mit guter Sichtbarkeit und großzügiger Werbemöglichkeit!**

Große Halle(n) in einem der Gersthofer Prachtbauten | vielfältige Nutzungsmöglichkeiten | Hallenboden hoch belastbar, wasserdämmend & schallschutzdämmend | zusätzlich gibt es ein Büro, zwei WCs sowie Wasch- & Duschgelegenheiten.

Mit einer großzügigen Fläche von 204,21 m² bietet dieses Mietobjekt viel Platz für Ihre Ideen und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Ob als vielseitiger Freizeitstandort, für ein kreatives Konzept oder als flexibel gestaltbare Gewerbefläche – hier finden Sie den Raum, um Ihre Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.

Ein besonderer Vorteil ist die variable Raumgestaltung: Die Räume lassen sich verändern und an unterschiedliche Anforderungen anpassen. So können Sie die Fläche passend zu Ihrem Nutzungskonzept strukturieren und verschiedene Bereiche miteinander verbinden oder voneinander trennen. Die vorhandenen **zwei Bäder mit Duschen sowie zwei WCs** sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstützen eine praktische Nutzung im Alltag.

Vielleicht passt auch ein Tanz- oder Ballettstudio oder doch eine Fahrrad-Shop?

Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Etagenheizung. Die Kombination aus **großzügigem Flächenangebot, anpassbarer Raumaufteilung und vorhandener Sanitärinfrastruktur** schafft eine ausgezeichnete Grundlage für ein breites Spektrum an gewerblichen Freizeitideen.

Auch die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Bus, Straßenbahn und Bahnhof bieten eine bequeme Anbindung und erleichtern die Erreichbarkeit für Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende oder Besucher. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem Arzt, Apotheke und Klinik sowie Schulen, Kindergarten, Universität und eine höhere Schule. Supermarkt und Bäckerei ergänzen das Angebot für den täglichen Bedarf.

Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt netto € 1658,33 (zuzgl. 20% USt.). Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine großzügige und flexibel gestaltbare Gewerbeimmobilie in Wien suchen. Nutzen Sie das Potenzial dieser Fläche und schaffen Sie hier einen Standort, der genau zu Ihrem Vorhaben passt.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap