** NEU ** Gewerbejuwel in Wien-Leopoldstadt – ca. 540 m² Gesamtfläche mit attraktivem Renditepotenzial von 7–10 %! Ideal für Eigennutzer und renditeorientierte Anleger



Objektnummer: 5550

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	540,00 m²
Lagerfläche:	460,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 94,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.664,81 €
Betriebskosten:	913,11 €
USt.:	182,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B



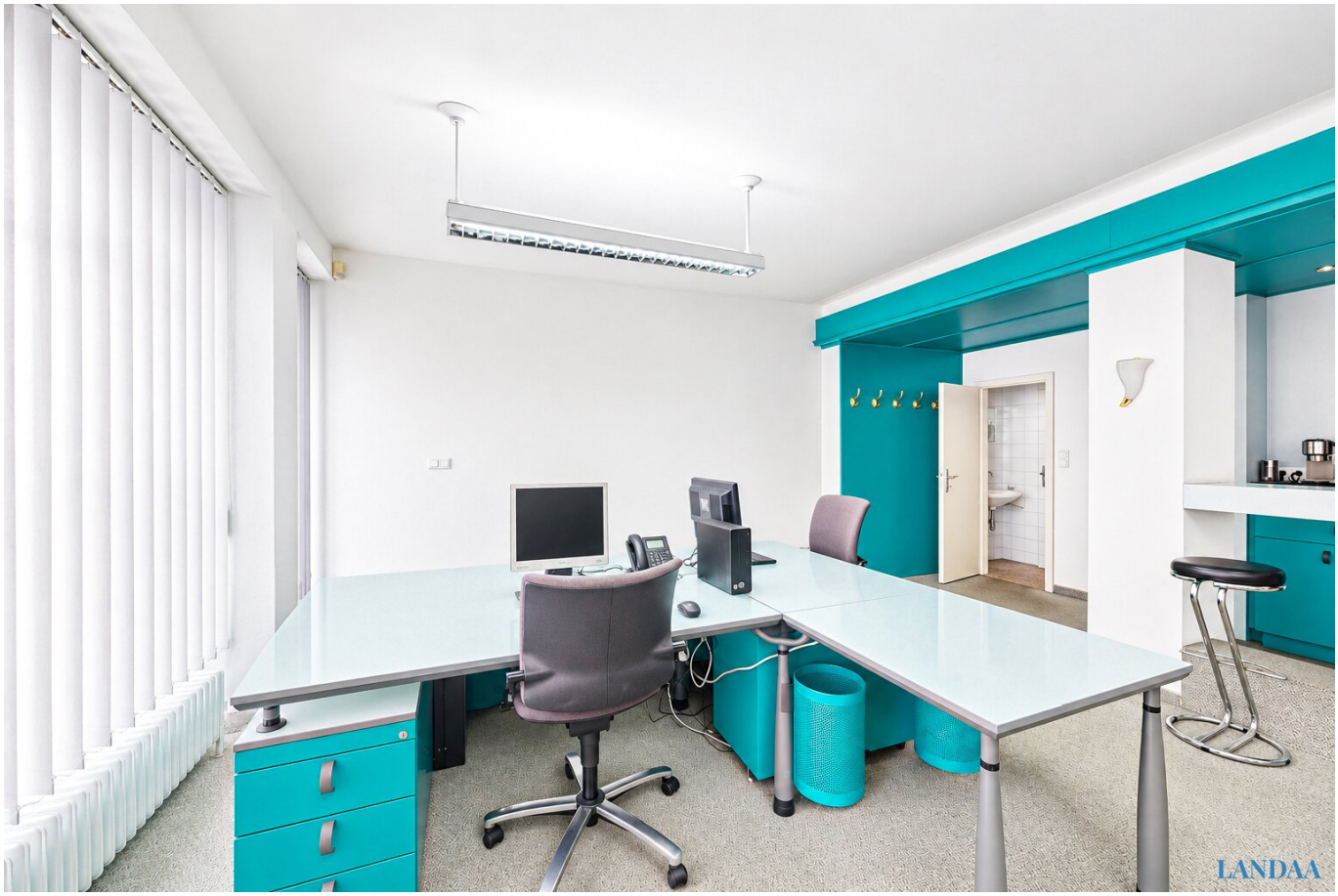





ACP
LANDAA


LANDAA

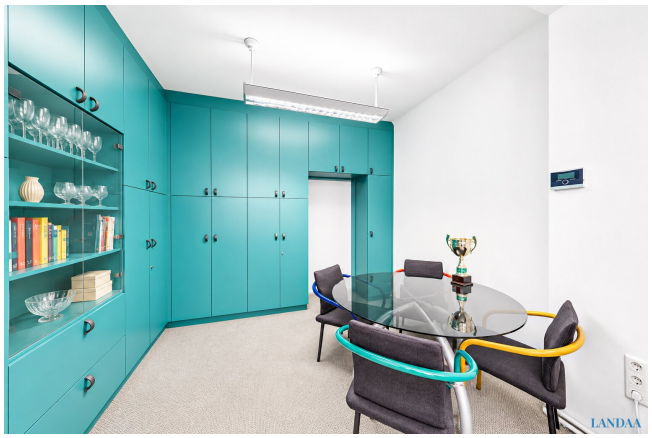

PIZZERIA
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


PIZZERIA
LANDAA


LANDAA


LANDAA

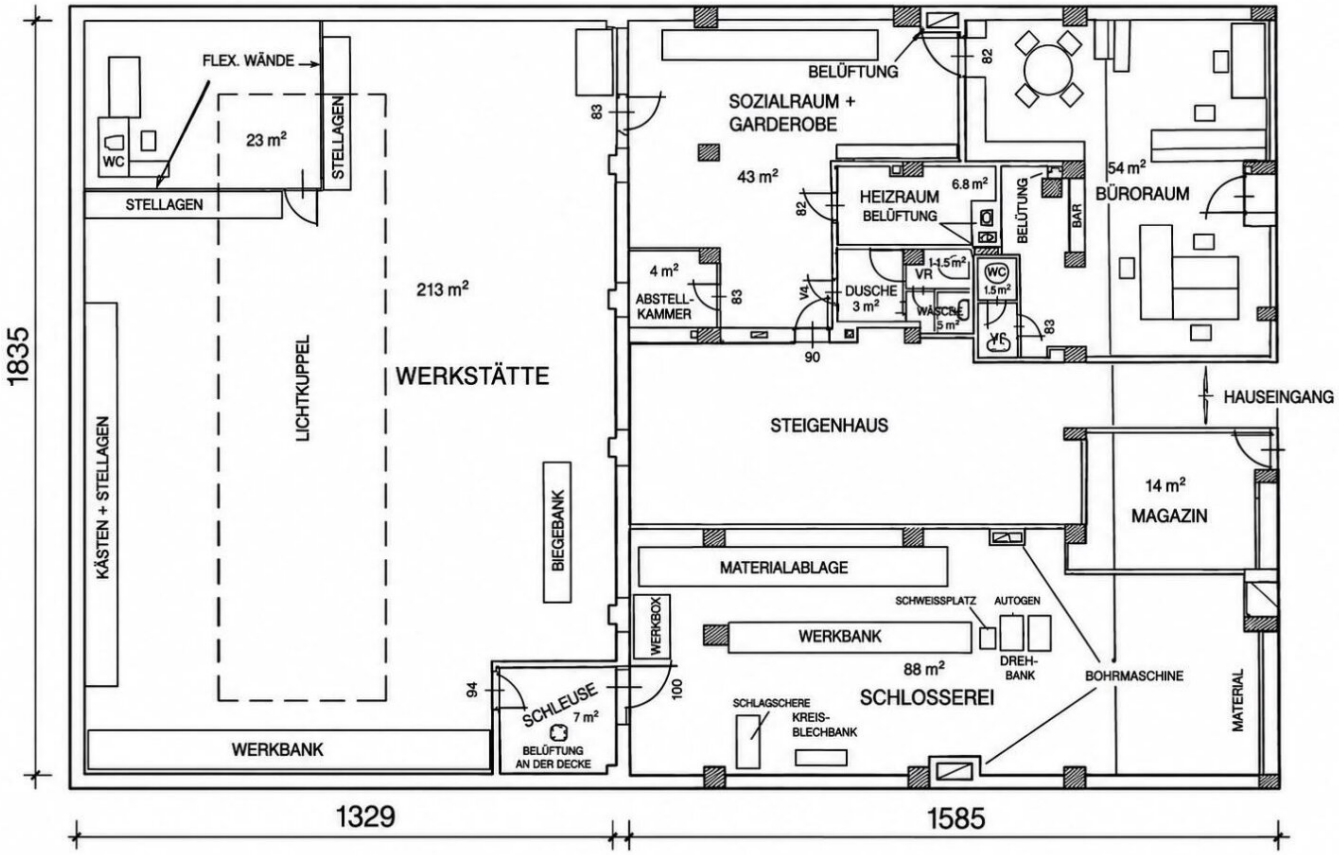

PIZZERIA
CHANEL
LANDAA


LANDAA


LANDAA

GRUNDRISSPLAN

Maßstab = 1:100 (Angaben in cm)



LANDAA

Objektbeschreibung

Großzügige Betriebsräumlichkeiten mit hervorragender Erreichbarkeit im Herzen der Leopoldstadt

Objektbeschreibung

Ein Standort, viele Perspektiven – entdecken Sie eine Gewerbeliegenschaft, die Raum für Ihre geschäftlichen Visionen schafft.

Im begehrten Wiener Bezirk Leopoldstadt erwartet Sie ein weitläufiges Geschäftsobjekt, das durch seine beachtliche Größe, funktionale Gestaltung und ausgezeichnete Standortqualität überzeugt.

Auf einer Ebene stehen rund **459,64 m²** für betriebliche Aktivitäten zur Verfügung. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein etwa **80 m² großes, trockenes Untergeschoss**, das zusätzliche Kapazitäten zur Aufbewahrung von Waren, Materialien oder Betriebsausstattung eröffnet.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre unterschiedlichen Raumdimensionen und die sinnvolle Trennung einzelner Arbeitsbereiche aus. Weitläufige Hallenbereiche lassen sich hervorragend mit administrativen Arbeitsplätzen und Personalräumlichkeiten kombinieren. Dadurch entsteht eine Betriebsstätte, in der sich sowohl organisatorische als auch praktische Tätigkeiten effizient unter einem Dach vereinen lassen.

Ein wesentlicher Vorzug ist die **direkte Befahrbarkeit für Lieferfahrzeuge und kleinere Lastkraftwagen mit einer maximalen Durchfahrtshöhe von rund 2,30 Metern**. Dies erleichtert innerbetriebliche Abläufe, insbesondere beim Transport größerer Gegenstände sowie bei regelmäßigen Materialbewegungen.

Ob als Produktionsstätte für kleinere Fertigungsprozesse, repräsentativer Unternehmensstandort oder Kombination aus Verkauf, Verwaltung und Warenbewirtschaftung – die vorhandenen Gegebenheiten eröffnen ein breites Spektrum an Entwicklungsperspektiven.

Bei entsprechender Vermietung besteht das Potenzial, eine jährliche Bruttomietrendite von etwa 7 % bis 10 % zu erzielen. Damit eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, laufende Mieteinnahmen mit den langfristigen Perspektiven eines Immobilieninvestments in Wien zu verbinden.

Besondere Vorzüge dieser Liegenschaft

- Rund 460 m² betriebliche Räumlichkeiten auf Straßenniveau
- Weitere rund 80 m² im trockenen Untergeschoss
- Weitläufige Hallenzonen für handwerkliche und betriebliche Tätigkeiten
- Abgetrennte Arbeitszimmer sowie Aufenthalts- und Nebenbereiche
- Sanitäre Ausstattung mit Toilette, Waschgelegenheit und Dusche
- Fahrzeugzugang mit einer Durchfahrtshöhe von etwa 2,30 m
- Unterschiedliche Raumgrößen für individuelle Betriebskonzepte
- Attraktiver Wirtschaftsstandort in Wien-Leopoldstadt
- Rasche Erreichbarkeit durch das öffentliche Verkehrsnetz
- Kurze Wege zum Verkehrsknotenpunkt Praterstern, zu den Erholungsgebieten des Praters und ins Wiener Stadtzentrum

Raum für unterschiedlichste Geschäftsideen

Unternehmen & Administration

Für Firmen, die ihre organisatorischen Abläufe an einem gemeinsamen Standort bündeln möchten, bietet das Objekt interessante Voraussetzungen. Denkbar sind etwa Verwaltungsniederlassungen, Architektur- und Ingenieurbüros, digitale Geschäftsmodelle oder gemeinschaftlich genutzte Arbeitsumgebungen.

Medizinische, therapeutische & pädagogische Konzepte

Auch für beratungsorientierte, gesundheitliche oder wissensvermittelnde Tätigkeiten lässt sich das vorhandene Platzangebot in Betracht ziehen. Beispielsweise könnten Behandlungsangebote, therapeutische Einrichtungen, Fortbildungsstätten oder Einrichtungen zur persönlichen Förderung realisiert werden.

Handwerk, Vertrieb & betriebliche Logistik

Besonders interessant präsentiert sich die Liegenschaft für Unternehmer, die größere Arbeitszonen mit ergänzenden Verwaltungs- und Aufbewahrungsbereichen benötigen. Technische Fertigung, Reparaturdienstleistungen, Produktpräsentationen, Onlinehandel mit eigener Warenabwicklung oder kleinere Manufakturen sind mögliche Konzepte.

Kreativwirtschaft, Bewegung & gemeinschaftliche Aktivitäten

Darüber hinaus kommen unter anderem Ateliers für audiovisuelle Produktionen, künstlerische Arbeitsgemeinschaften, Bewegungsangebote oder Räumlichkeiten für institutionelle und gemeinschaftliche Aktivitäten infrage.

Die angeführten Geschäftskonzepte verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Ihre Umsetzbarkeit setzt die Prüfung der baulichen, rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen sowie gegebenenfalls die Einholung entsprechender Bewilligungen voraus.

Flächenübersicht

Die gegenwärtige Gliederung der Liegenschaft umfasst folgende Bereiche:

Großflächiger Fertigungs- und Arbeitsbereich

Handwerklicher Arbeitsbereich

Administrativer Bereich

Personal- und Aufenthaltsbereich

EDV-Arbeitsbereich

Materialdepot

Kompakter Stauraum

Technikbereich für die Wärmeversorgung

Zusätzlicher Stauraum

Duschbereich

Toilettenbereich

Waschbereich

Hauptnutzfläche laut Angabe: ca. 459,64 m²

Ergänzendes Untergeschoss: ca. 80 m²

Flächenangebot insgesamt: ca. 539,64 m² einschließlich der zusätzlichen Kellerflächen.

Fazit

Eine Betriebsimmobilie für Unternehmer, die mehr als nur gewöhnliche Geschäftsräume suchen.

Die Verbindung aus großzügigen Arbeitszonen, ergänzenden Funktionsräumen, zusätzlicher Aufbewahrungskapazität und praktischer Fahrzeugzufahrt schafft eine solide Grundlage für unterschiedlichste wirtschaftliche Vorhaben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihrem Unternehmen einen Standort mit Raum zur Weiterentwicklung zu sichern.

Gerne informieren wir Sie über weitere Einzelheiten und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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 <500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap