Großzügige Lager- und Bürofläche in Wien 23 – Ihre Chance auf Raum für Erfolg | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26687

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Österreicher Gasse
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	136,96 m²
Gesamtfläche:	136,96 m²
Lagerfläche:	136,96 m²
Verkaufsfläche:	136,96 m²
Bürofläche:	136,96 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Kaltmiete (netto)	1.226,08 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Miete / m²	8,95 €
Betriebskosten:	273,92 €
USt.:	300,00 €

Provisionsangabe:

1.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN



GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

01 Großer Raum

02 Miniküche

03 WC mit Handwaschbecken

Zimmer und Bad nicht Bestandteil dieser Darstellung.

Schematische Darstellung - nicht maßstäblich
Abgrenzung zum ausgeschiedenen Bereich vor Ort zu prüfen.

Objektbeschreibung

Raum für Ihr Unternehmen – großzügige Gewerbefläche in Wien 23

Diese **136,96 m² große Gewerbefläche** in Wien-Liesing bietet eine übersichtliche Aufteilung: Ein großer Hauptraum wird durch einen kleineren Nebenraum mit Miniküche sowie einem WC mit Handwaschbecken ergänzt.

Der gepflegte Zustand und die Stellplätze im Innenhof bilden eine praktische Grundlage für einen gewerblichen Standort. Die Eignung für Ihren konkreten Nutzungszweck lässt sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung besprechen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Objektart:** Gewerbefläche zur Miete
- **Lage:** 1230 Wien, Liesing
- **Nutzfläche:** ca. 136,96 m²
- **Aufteilung:** ein großer Hauptraum und ein kleinerer Nebenraum
- **Ausstattung Nebenraum:** Miniküche sowie WC mit Handwaschbecken
- **Geschoss:** 1. Etage, kein Lift
- **Zustand:** gepflegt, letzte Sanierung 2015
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Parken:** Stellplätze im Innenhof
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

EIN GROSSER RAUM FÜR IHRE BETRIEBLICHEN ABLÄUFE

Der Hauptraum bietet eine zusammenhängende Fläche ohne kleinteilige Raumaufteilung. Arbeitsbereiche oder Lagerzonen können entsprechend dem jeweiligen betrieblichen Bedarf eingerichtet werden, soweit die beabsichtigte Nutzung zulässig und für das Objekt geeignet ist.

KOMPAKTER NEBENRAUM

Im kleineren Raum sind die ergänzenden Funktionen untergebracht: Eine **Miniküche sowie ein WC mit Handwaschbecken** stehen hier zur Verfügung. Damit bleibt der große Raum der eigentlichen gewerblichen Nutzung vorbehalten.

AUSSTATTUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Gewerbefläche befindet sich in einem gepflegten Altbau; die letzte Sanierung erfolgte 2015. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Die Lage in der 1. Etage ohne Lift ist bei der Planung der betrieblichen Abläufe zu berücksichtigen. Insbesondere bei regelmäßigem Warenverkehr sollten die Anforderungen an Anlieferung und Transport vorab abgestimmt werden.

STELLPLÄTZE IM INNENHOF

Stellplätze im Innenhof ergänzen das Angebot und bieten Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter oder Besucher direkt am Standort.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Der Standort in Wien-Liesing bietet Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindungen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten und eine Bushaltestelle befinden sich in der Nähe; ein Bahnhof sowie ein Autobahnanschluss ergänzen die Erreichbarkeit.

UNSER RESÜMEE

Eine klar aufgeteilte Gewerbefläche für Unternehmen, die einen **großen zusammenhängenden Raum mit kompakter Nebenraumversorgung** suchen und für deren Nutzung eine erste Etage ohne Lift geeignet ist.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für Fragen zur Immobilie und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Transparenz bei Text- und Bildmaterial – Einsatz künstlicher Intelligenz

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden

Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap