

## Gewerbefläche mit Potenzial



**Objektnummer: 12202**

**Eine Immobilie von B&Co GmbH REALTA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Sattler-Gasse
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	450,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	5
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
Betriebskosten:	1.000,00 €
USt.:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Chanan Babacsayv**

B&Co GmbH REALTA Immobilien  
Rudolfsplatz 12/10a  
1010 Wien

H +43 699 10197103









## Objektbeschreibung

**Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial in 1220 Wien – flexibel teilbar, ca. 450 m<sup>2</sup>, 5 Parkplätze**

**Adresse:** Anton-Sattler-Gasse 102A, 1220 Wien

**Fläche:** ca. 300 m<sup>2</sup> Erdgeschoss + ca. 150 m<sup>2</sup> Obergeschoss

**Verfügbar ab:** sofort

**Teilung:** flexibel möglich – mehrere Eingänge vorhanden

**Parkplätze:** 5 Stellplätze direkt vor dem Objekt

**Zustand:** derzeit einfacher Standard – ideal als Lager

**Investitionen:** bei konkretem Interesse nach Vereinbarung möglich

In ruhiger Lage des 22. Bezirks gelangt eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche zur Vermietung. Die Liegenschaft bietet ca. 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt in ca. 300 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 150 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Dank mehrerer Eingänge ist eine flexible Teilung der Fläche problemlos möglich – ideal für unterschiedliche Nutzungen oder mehrere Mieter.

Aktuell eignet sich das Objekt besonders als Lager- oder Bürofläche, da es sich in einem etwas in die Jahre gekommenen Zustand befindet. Bei konkretem Interesse ist der Eigentümer bereit, gezielte Investitionen vorzunehmen, individuell abstimbar nach Absprache.

### **Besonders geeignet für:**

- Selfstorage / Micro-Logistik-Hub
- Therapiezentrum (nach Adaptierung)
- Nachhilfe oder Musikschule
- Showroom mit Lager (z. B. E-Bikes, Möbel)
- EMS-/Fitness-Studio
- Coworking + Lager für Handwerksbetriebe

**Pluspunkt:** In direkter Umgebung entstehen neue Wohnbauprojekte – zukunftssträchtiger Standort

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap