

**"RESERVIERT - EIGENTUM - Attraktives Ecklokal mit großzügiger Verkaufsfläche in frequentierter Lage"**



GL 1160 Wien

**Objektnummer: 1626\_27190**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Nutzfläche:</b>	145,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien

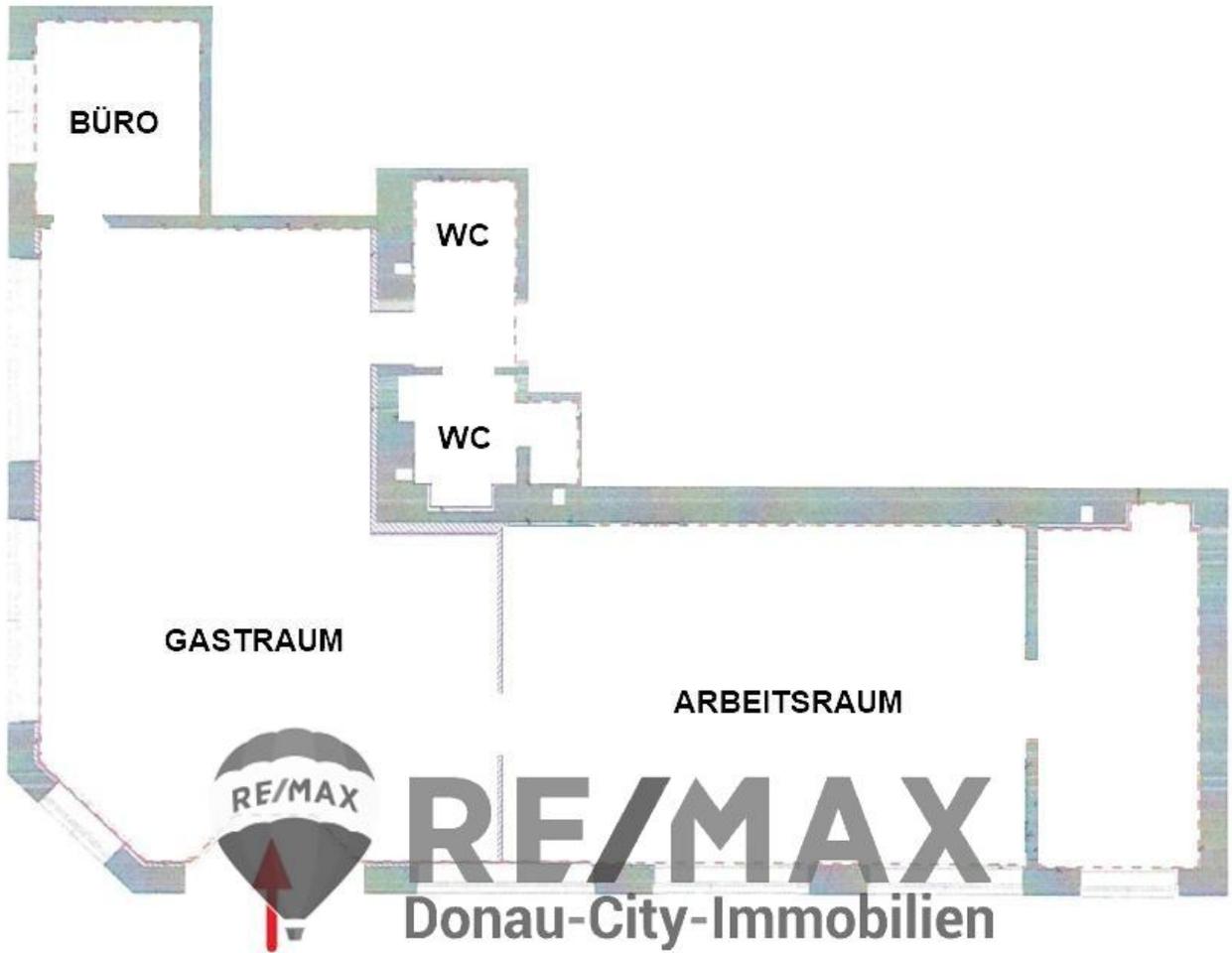
H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185

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









# Objektbeschreibung

## "Attraktives Ecklokal mit großzügiger Verkaufsfläche in frequentierter Lage"

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!  
Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

In zentraler Lage des 16. Bezirks erwartet Sie dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 145,70 m<sup>2</sup>. Durch seine prominente Ecklage und die großzügige Fensterfront bietet das Objekt eine hervorragende Sichtbarkeit sowie optimale Präsentationsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe.

### **Raumaufteilung im Überblick:**

- Verkaufsfläche: ca. 57,70 m<sup>2</sup>

Die offene und helle Verkaufsfläche punktet durch ihre freundliche Atmosphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Einzelhandel oder Showroom – hier setzen Sie Ihr Konzept perfekt in Szene.

- Lager: ca. 42,30 m<sup>2</sup>

Der großzügige Lager ist sowohl für Gastronomiekonzepte als auch als zusätzlicher Verkaufs- oder Präsentationsbereich geeignet. Die angenehme Raumhöhe und natürliche Belichtung schaffen ein einladendes Ambiente für Gäste oder Kunden.

- Büro: ca. 7,75 m<sup>2</sup>

Separater Raum für administrative Tätigkeiten oder Personal – ruhig gelegen und funktional nutzbar.

- Sanitäranlagen: Damen- und Herren-WC vorhanden

Getrennte WC-Anlagen erhöhen den Komfort für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen.

### **Besondere Merkmale:**

- Ecklokal mit starker Außenwirkung
- Hohe, bodentiefe Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse
- Helle, offene Verkaufsräume mit flexibler Nutzung
- Gute Frequenzlage im aufstrebenden 16. Bezirk
- Angenehme Raumhöhe und gepflegter Zustand
- Separate Nebenräume für Büro und Sanitärbereich

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Veronikagasse liegt in einem lebendigen Stadtteil Wiens mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (u.a. Straßenbahnlinien 9, 43, 44 sowie U6 Alser Straße in Gehweite). Zahlreiche Wohnhäuser, Büros und Nahversorger in der Umgebung sorgen für eine solide

Kundenfrequenz. Auch die Nähe zur Ottakringer Straße und dem Yppenplatz macht den Standort besonders attraktiv.

### **Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Lokal eignet sich ideal für:

- Einzelhandel
- Café oder Bistro
- Dienstleistungsbetrieb (z. B. Friseur, Kosmetik, Praxis)
- Showroom oder Studio

### **Sonstiges:**

Das Lokal wird unmöbliert übergeben und kann je nach Bedarf adaptiert oder renoviert werden. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung. Für Fragen zur Nutzungsgenehmigung oder für Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Stand der WE-Rücklage per 28.02.2025 beträgt ca. € 123.300,-

**Der DAVE-Richtpreis beträgt € 200.000,--.**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
edarf: 99.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf: