

## Top Gewerbefläche samt Lager in 1050 Wien



Foto Eck

**Objektnummer: 141/84429**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	354,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749 659

H +4367683434659

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





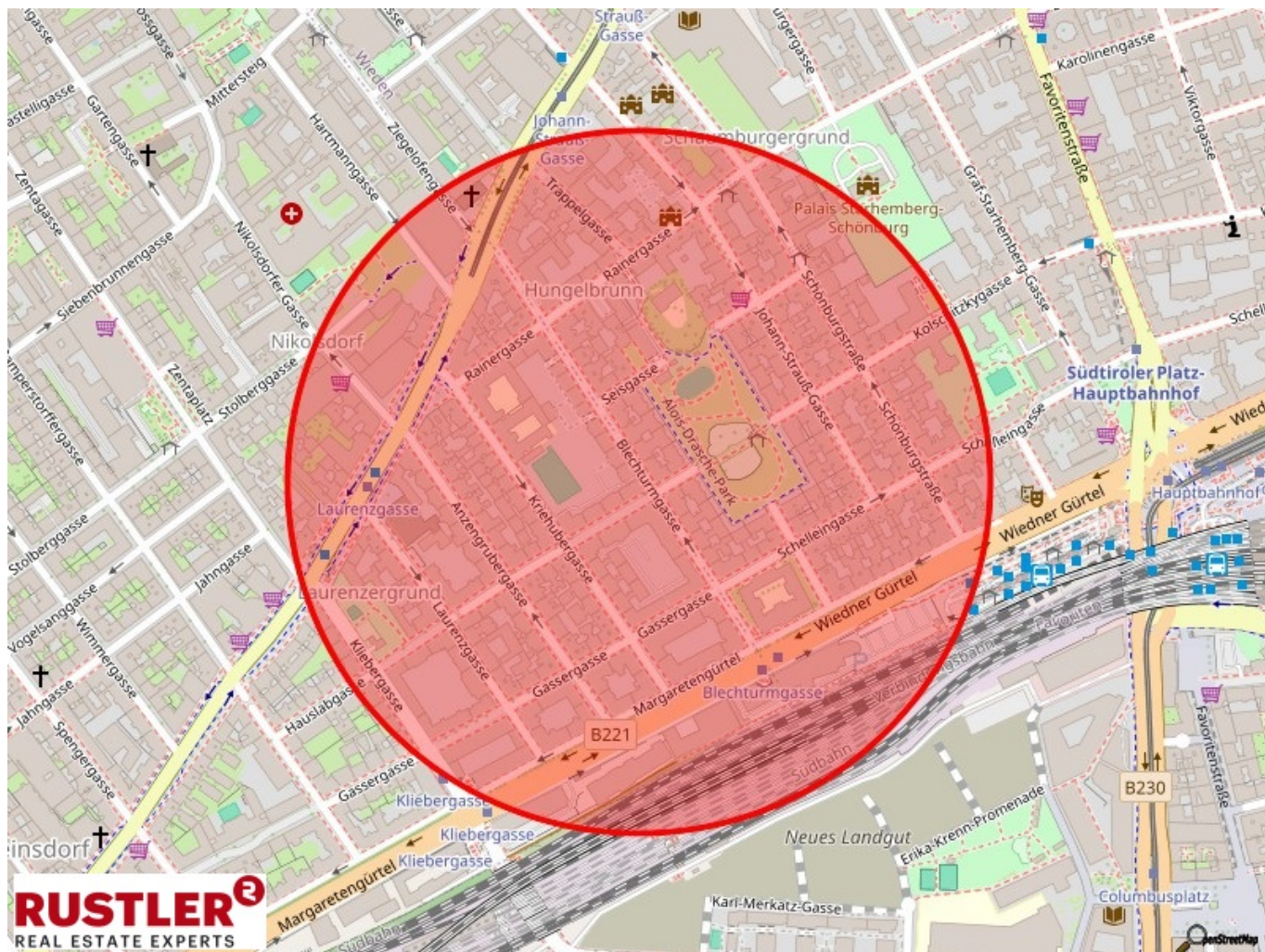














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Geschäftslokal im EG samt einer Lagerfläche an der Grenze des 5. zum 4. Wiener Gemeindebezirks, in der Nähe des Wiedner Gürtels. Das Geschäftslokal hat eine Nutzfläche von ca. 272 m<sup>2</sup> und befindet sich auf Stiege 4, das zusätzliche Lager mit ca. 81 m<sup>2</sup> liegt leicht erreichbar auf Stiege 6. Das Objekt präsentiert sich in gutem, betriebsbereitem Zustand. Dank der funktionalen Aufteilung eignet es sich ideal für Produktion, Dienstleistung, Servicestation, Arztpraxen, Büro- oder einer Showroom-Nutzung. Derzeit ist die Geschäftsfläche als Geschäftslokal/Büro gewidmet. Im Eingangsbereich befindet sich ein großer Hauptraum mit antistatischem Bodenbelag, der den Kundenempfang, einen Wartebereich, den Verkauf, die Produktion oder auch mehrere Nutzungen gleichzeitig ermöglichen kann. Zwei angrenzende Arbeitsräume bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten etwa als Werkstatt, Servicestation, Behandlungsräume oder Zwischenlager. Im hinteren Teil befindet sich ein separates Büro sowie ein Besprechungszimmer mit Ausgang auf den Balkon. Beide Räume sind in den Innenhof ausgerichtet. Weiters verfügt das Objekt über zwei geschlechtergetrennte WC-Anlagen, eine Mitarbeiterküche mit Essplatz sowie einen zusätzlichen Raum, der für administrative Tätigkeiten genutzt werden kann. Ein eigener Mitarbeitereingang an der Rückseite des Lokals ermöglicht eine getrennte interne Erschließung. Die Garage wird derzeit als Lager genutzt und ist optimal geeignet für die Anlieferung und eine Zwischenlagerung an Ihrem zukünftigen Firmenstandort. Die Anlieferung ist von zwei Seiten aus möglich, praktischer Weise steht auf einer Seite eine Ladezone zur Verfügung. Die Zufahrt in den Innenhof ist auf der anderen Seite auch für Kleintransporter bis 3,3 m Höhe problemlos möglich auf der Seite der Ladezone nur mit einer Höhe von 2,6 m. Das Gebäude wurde vor wenigen Jahren modernisiert. Dabei wurden die Wasserleitungen, die Steigleitungen, die Kanäle, die Fenster, die Fassade sowie die Balkone saniert. Die Internormfenster sind 3-fach verglast und sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Die Büros sind klimatisiert, was ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Für die Sanierung des Hauses wurde ein Darlehen aufgenommen, das derzeit über die Betriebskosten getilgt wird und vom neuen Eigentümer zu übernehmen ist. Nach Abbezahlung des Darlehens reduzieren sich die Betriebskosten um ca. die Hälfte. Von den Eigentümern wurden zwischen 2016 und 2019 diverse Instandhaltungsarbeiten geleistet wie die Neugestaltung des Portals, die Nachrüstung der Klimaanlage und der Innenausbau samt abgehängter Decke sowie die Beleuchtung im Schauraum. Nach Absprache mit den Verkäufern kann die Fläche möbliert oder auch geräumt von den Fahrnissen an den neuen Eigentümer übergeben werden.