

Inserat ID: 180516

erstellt am : 22.10.2025

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße: Camillo-Sitte-Gasse

1150 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 156m²

Attraktives, helles Geschäftslokal zur vielseitigen Nutzung mit guter Sichtbarkeit | flexibler Grundriss | leerstehend



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Gewerbeimmobilie ab sofort zum KAUF an:
Attraktives, helles Geschäftslokal mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit, guter Frequenz und Sichtbarkeit in Wien Rudofsheim-Fünfhaus

Das rund 156 m² große Geschäftslokal überzeugt durch seine großzügige Verkaufsfläche, praktische Nebenräume und die hervorragende Lage in einem schönen Altbau nahe der Schmelz. Ideal für den klassischen Handel oder für Dienstleister, Ärzte und Praxismgemeinschaften, als Showroom oder für Agenturen mit Kundenverkehr.

ÜBER DIE IMMOBILIE

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

rd. 80 m² Verkaufsfläche
zusätzlich Büro- und Lagerflächen
Küche
Abstellraum
2 separate WCs
straßenseitiger Eingang mit großer Schaufensterfront
ebenerdig, barrierefreiheit leicht herstellbar
vielseitig nutzbar (Handelsfläche, Büro, Atelier, Praxis, ...)
leerstehend

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in einem klassischem Altbau im Erdgeschoß und ist in Richtung Schweglerstraße ausgerichtet.

Das Verkaufslokal mit ca. 80 m² bietet durch die klare Raumstruktur optimale Präsentations- und Arbeitsbedingungen. Im hinteren Bereich des Objekts stehen ein separates Büro, ein weiteres Lager oder Büro, eine Küche sowie zwei getrennte WCs zur Verfügung. Ein kleiner Abstellraum ergänzt das praktische Raumangebot.

Durch die großen Fenster zur Straße hin ist der Verkaufsraum hell und freundlich ? perfekt, um Produkte oder Dienstleistungen wirkungsvoll in Szene zu setzen.

Beheizt wird das Objekt klassisch mittels Gasetagenheizung.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf ? 567,93 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage, Wasser und Umsatzsteuer.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Geschäftslokal befindet sich in einem wunderschönen Altbau-Wohnhaus aus der Jahrhundertwende und liegt inmitten fantastischer Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Schmelz. Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die U3 Schweglerstraße liegt fußläufig nur ca. 6 Minuten entfernt. Direkt vor der Haustüre hält auch die Straßenbahnlinie 9, die sie beispielsweise in 4 Stationen und 7 Minuten zum Umschlagplatz Westbahnhof S+U bringt.

Für kurze Pausen im Grünen lädt der Vogelweidpark mit schönen Wiesenflächen in nur 5 Gehminuten Entfernung ein.

-> IMPULS-Insider-Tipp: Gleich ums Eck befindet sich das beliebte Lokal All Reis ? Bangkok Street Food. Perfekt für ein gesundes & belebendes Essen in der Mittagspause!

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ? darunter ein SPAR gleich gegenüber ? sowie Lokale, Cafés und Dienstleister. Die Wiener Stadthalle und die Lugner City sind fußläufig in nicht einmal 10 Minuten erreichbar.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung! Infrastruktur / Entfernungen

Eckdaten

Wohnfläche: 156m²

Zimmer: 4

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 287.5m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 1.6m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

Nebenkosten: 325.69€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at