

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



**Objektnummer: 22771**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Adresse                | Josef Österreicher Gasse |
| Art:                   | Büro / Praxis            |
| Land:                  | Österreich               |
| PLZ/Ort:               | 1230 Wien                |
| Zustand:               | Gepflegt                 |
| Alter:                 | Altbau                   |
| Nutzfläche:            | 182,67 m <sup>2</sup>    |
| Gesamtfläche:          | 182,67 m <sup>2</sup>    |
| Verkaufsfläche:        | 182,67 m <sup>2</sup>    |
| Bürofläche:            | 32,67 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer:                | 3                        |
| Bäder:                 | 1                        |
| WC:                    | 1                        |
| Stellplätze:           | 3                        |
| Kaltmiete (netto)      | 1.275,90 €               |
| Kaltmiete              | 1.604,17 €               |
| Miete / m <sup>2</sup> | 39,05 €                  |
| Betriebskosten:        | 328,27 €                 |
| USt.:                  | 320,83 €                 |
| Provisionsangabe:      |                          |

5.775,01 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



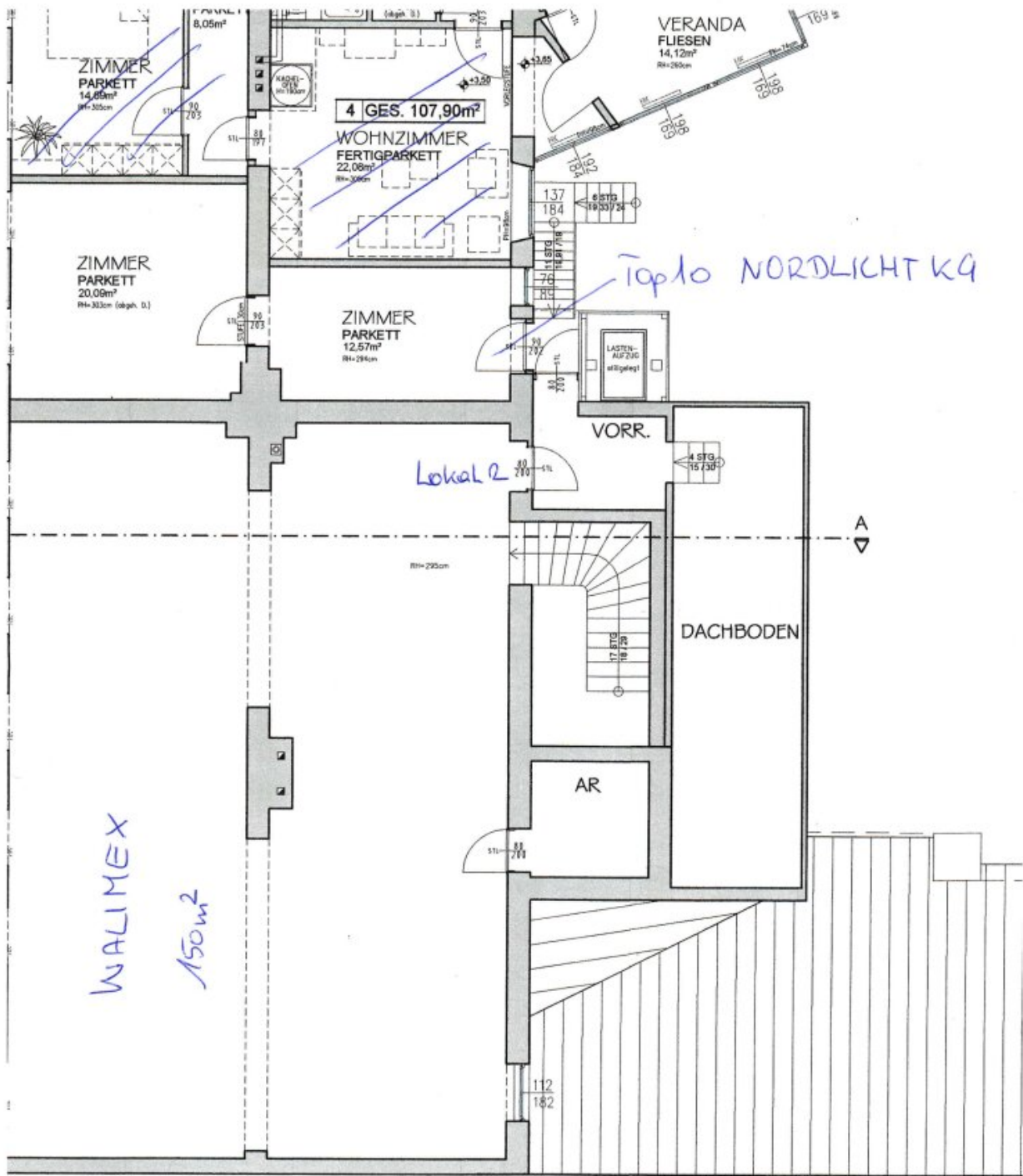
**Nicole Zellmann**











# 1. STOCK



## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer flexiblen Lager- und Bürofläche in Wien 23, die zusätzlich auch eine Wohnoption bietet? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Mit einer Gesamtfläche von rund **183m<sup>2</sup>**, bestehend aus einer großzügigen Lagerhalle und einem angrenzenden Bürobereich, eröffnet dieses Objekt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die geräumige Lagerfläche ist ideal für die Lagerung, Produktion oder Logistik, während der separate Bürobereich perfekt für Ihre Verwaltung oder Organisation genutzt werden kann. Alternativ lässt sich die Bürofläche auch als **kleine Wohneinheit** gestalten – ideal für Pausen, Übernachtungen oder sogar als Wohnraum für Mitarbeiter.

### Top-Ausstattung für vielseitige Nutzung

Die Immobilie befindet sich in einem einwandfreien, gepflegten Zustand und ist mit einer **Gasheizung** ausgestattet, die für ein angenehmes Klima sorgt. Moderne sanitäre Einrichtungen, darunter Dusche und getrennte Toiletten, runden die Ausstattung ab. Besonders praktisch: Eine separate Einheit mit Schlafzimmer und eigenem Badezimmer ist bereits vorhanden und kann flexibel als **Wohnung oder Büroraum** genutzt werden.

Im Innenhof stehen Ihnen **zwei bis drei Stellplätze** direkt vor der Tür zur Verfügung – ein Pluspunkt für Lieferanten, Mitarbeiter oder Besucher.

### Hervorragende Lage mit bester Verkehrsanbindung

Die Immobilie liegt im ruhigen Stadtteil Wien 23 und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Busverbindungen und einem nahegelegenen Bahnhof ist sie sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden leicht erreichbar. Zusätzlich profitieren Sie von der schnellen Anbindung an die Innenstadt, wodurch wichtige Geschäftstermine unkompliziert erreichbar bleiben.

### Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Diese vielseitige Lager- und Bürofläche mit Wohnoption ist die perfekte Wahl für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und Funktionalität legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich zu zeigen.

Bitte beachten Sie: E-Mails können gelegentlich im Spam- oder Werbeordner landen. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns bitte Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über den Versand des Exposés informieren können.



Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen unsererseits ohne Gewähr.

Nutzen Sie diese Gelegenheit – diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Lagerfläche, Büro und optionalem Wohnraum!

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **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