

**Attraktives Geschäftslokal mit Vorgarten in 1140 Wien –  
Ideal für Büro, Praxis oder Gewerbe**



**Objektnummer: 183663398**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                            |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1964                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 71,37 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 71,37 m <sup>2</sup>                     |
| Bürofläche:                   | 71,37 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Garten:                       | 15,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,77                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.367,94 €                               |
| Betriebskosten:               | 133,93 €                                 |
| USt.:                         | 32,49 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

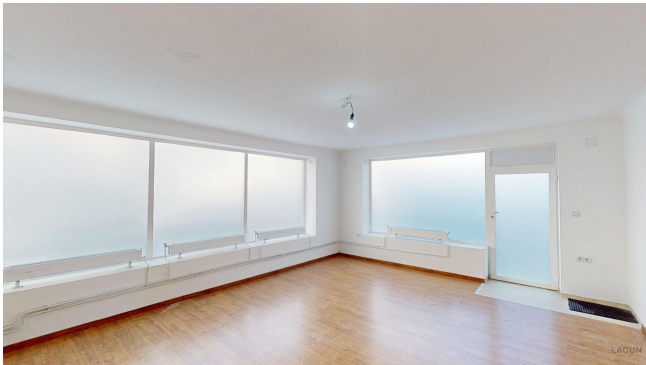
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kamil Lagun, M.Sc.**

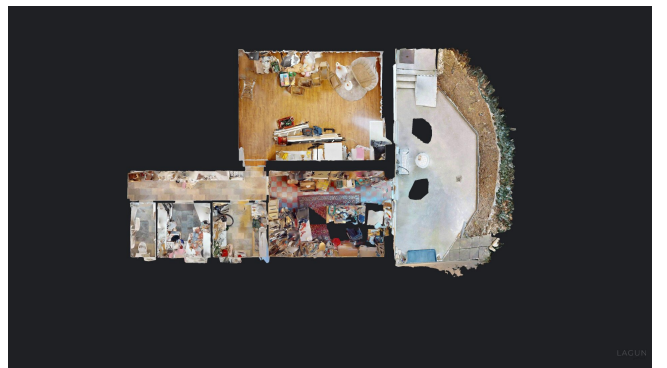
Lagun Realitäten GmbH

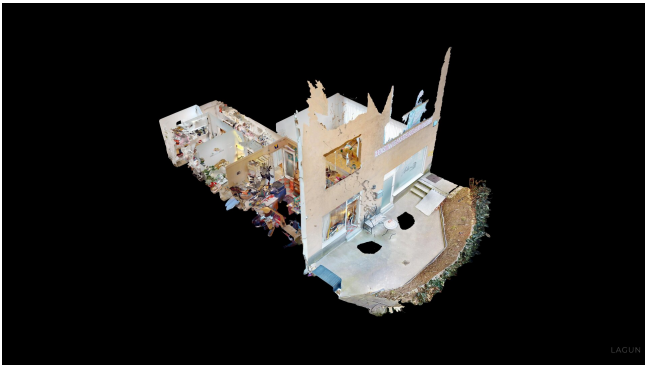














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohn- und Geschäftsgegend des 14. Wiener Bezirks. Mit einer Nutzfläche von **ca. 71,37 m<sup>2</sup>** und einem zusätzlichen **Vorgarten von ca. 15 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie ideale Bedingungen für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus** aus dem Jahr 1964 und eignet sich sowohl für die **Nutzung als Büro, Praxis oder Atelier** als auch für diverse Dienstleistungsbetriebe.

Mit **vier gut geschnittenen Räumen**, einer Einbauküche, einem separaten WC sowie einem eigenen Kellerabteil bietet das Objekt eine **optimale Raumaufteilung** für verschiedenste Nutzungszwecke. Dank der großen Fensterflächen wirkt das Lokal hell und einladend – ideal für eine professionelle Arbeitsumgebung oder eine kundenorientierte Geschäftsnutzung.

**ACHTUNG:** Am Geschäftslokal anschließend kann ebenfalls eine Wohnung in der Größe von ca. 53 m<sup>2</sup> angekauft werden!

### Highlights des Objekts

- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Büro, Praxis, Ordination, Atelier oder Einzelhandel
- **Vorgarten mit ca. 15 m<sup>2</sup>** – nutzbar als Aufenthaltsbereich oder für Kundenzwecke
- **Moderne Infrarotheizung** – energiesparend und wartungsarm
- **Große Fensterfronten** – sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre
- **Praktische Raumaufteilung** – 4 Räume plus Einbauküche, WC und Abstellflächen
- **Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>** – zusätzlicher Stauraum

- **Sofort verfügbar** – ideal für Eigennutzer oder als Anlageobjekt

## **Ausstattung & Zustand**

- **Baujahr:** 1964
- **Nutzfläche:** ca. 71,37 m<sup>2</sup>
- **Vorgarten:** ca. 15 m<sup>2</sup>
- **Bodenbeläge:** Estrich, Laminat, Linoleum
- **Beheizung:** **Moderne Infrarotheizung** (elektrisch)
- **Zustand:** Gepflegt, sofort nutzbar
- **Sanitärräume:** WC separat

Der **Vorgartenbereich** bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – beispielsweise als **kleine Außensitzfläche**.

## **Fazit: Eine vielseitige Gewerbeimmobilie mit Potenzial**

Dieses gepflegte Geschäftslokal in **1140 Wien** überzeugt durch **eine durchdachte Raumaufteilung, einen nutzbaren Vorgarten und eine exzellente Infrastruktur**. Dank der **modernen Infrarotheizung** fallen keine hohen Wartungskosten an, und das Objekt ist **sofort bezugsfertig**.

**Ideal für:**

- Start-ups & Kleinunternehmer
- Arztpraxen, Physiotherapie & Gesundheitsdienstleister
- Kreative Berufe (Designer, Fotografen, Architekten)
- Steuerberater, Notare & Rechtsanwälte
- Kosmetikstudios, Massagesalons oder andere Dienstleistungsunternehmen
- Kapitalanleger & Investoren

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein vielseitig verwendbares Geschäftslokal in einer aufstrebenden Lage zu erwerben!

**Ihr Ansprechpartner: Kamil Lagun, M.Sc.**

**Lagun Realitäten GmbH**

**E-Mail:** office@lagun.at

**Web:** www.lagun-real.at

**Telefon:** +43 699 18357087

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap