

## **Vielseitig nutzbare und branchenfreie Gewerbefläche auf der Rossauer Lände**



IMG\_5594

**Objektnummer: 141/78166**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Einzelhandel - Ladenlokal         |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 602,50 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | D 101,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07                            |
| Gesamtmiete                   | 3.573,29 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 1.807,50 €                        |
| Miete / m <sup>2</sup>        | 3,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 1.170,24 €                        |
| USt.:                         | 595,55 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3bmm

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuhand

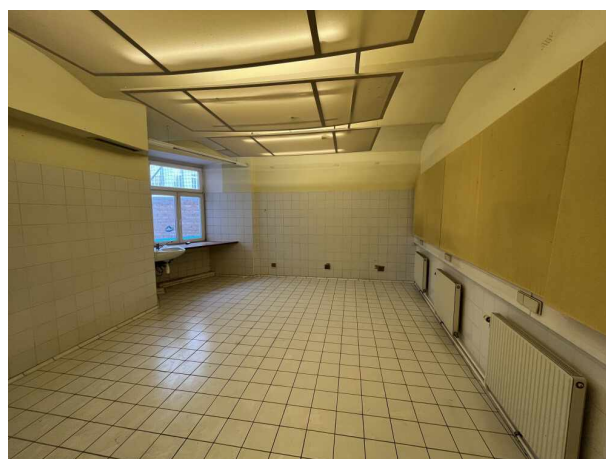
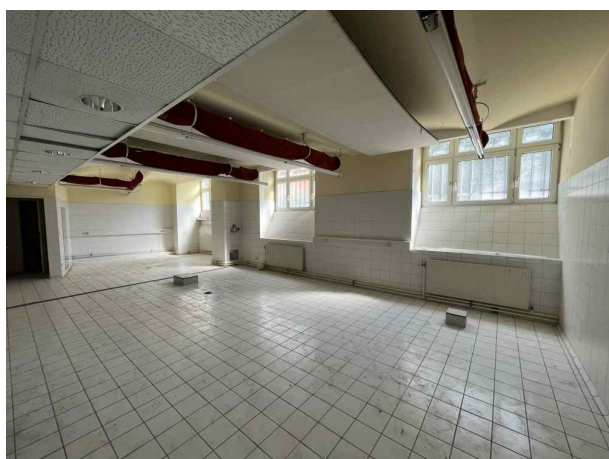
T +43 676 834 34 703

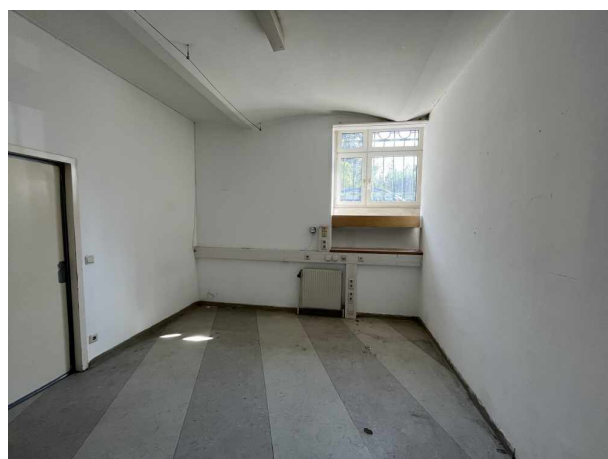
H +43 676 834 34 703

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

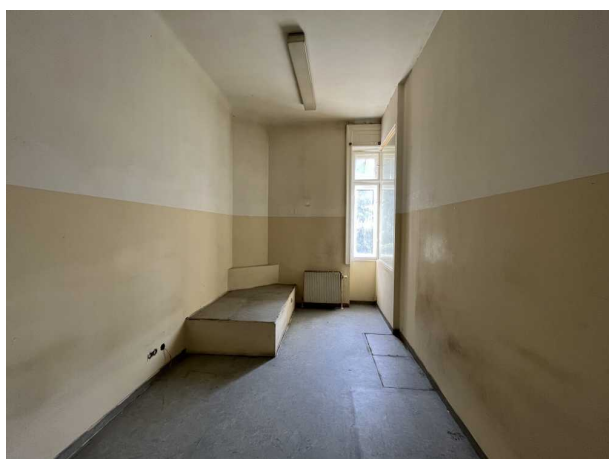


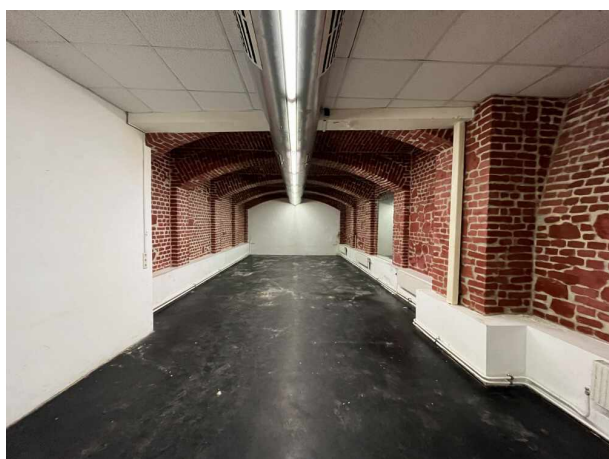
Mitglied des  
immobilienring.at













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Gewerbe Mietobjekt in der begehrten Rossauer Lände 39, im pulsierenden 9. Wiener Gemeindebezirk! Diese einzigartige Gelegenheit bietet Ihnen eine unbefristete Vermietung ab sofort. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine vielseitige Raumaufteilung auf Kellergeschoss, Souterrain und im 1. Stockwerk.

### Objektdetails:

**Lage:** Rossauer Lände 39, 1090 Wien

**Verfügbarkeit:** Ab sofort

**Mietdauer:** 10 Jahre

**Barrierefreiheit:** Nicht gegeben

**Inventar:** Das Objekt wird ohne Inventar übergeben

**Zustand:** Sanierungsbedürftig, perfekt für Ihre persönliche Gestaltung

**Fläche:** Großzügige Räumlichkeiten für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Mietobjekt bietet Ihnen die Chance, Ihre Geschäftsidee oder Ihr Unternehmen an einem strategisch wichtigen Standort zu verwirklichen. Die Rossauer Lände ist bekannt für ihre belebte Umgebung und ihre Nähe zur Friedensbrücke, wo sich auch die U-Bahn-Station der U4 befindet. Kunden und Mitarbeiter erreichen Sie somit bequem und schnell.

Der Vermieter ist offen für kreative Ideen und individuelle Raumkonzepte. Dies ermöglicht Ihnen, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Vorstellungen anzupassen und eine einladende Atmosphäre zu schaffen, die Ihre Zielgruppe anspricht. Nutzen Sie die Möglichkeit, ein einzigartiges Ambiente zu schaffen und sich von der Konkurrenz abzuheben.

Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet dieses Objekt eine Fülle von Potenzial. Ob Einzelhandel, Büro oder Dienstleistungen – Ihre Vision kann hier Wirklichkeit werden. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr Gewerbe Mietobjekt nach Ihren Vorstellungen.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und mehr über die Möglichkeiten dieses Mietobjekts zu erfahren. Wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Geschäftserfolg in bester Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.