

**++TOP Potenzial++ Flexible Raumaufteilung!! Großes
Geschäftslokal/Büro/Lagerräume und großen
Straßenfront! PARKPLÄTZE zu mieten, S-Bahn/U-Bahn
NÄHE!**



TOP LAGE

Objektnummer: 1587/64682

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angerer Straße 11
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	552,00 m ²
Zimmer:	14
WC:	6
Heizwärmebedarf:	D 157,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.999,00 €
Kaltmiete	6.311,00 €
Miete / m ²	9,06 €
Betriebskosten:	1.312,00 €
Infos zu Preis:	

Die Kosten verstehen sich zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

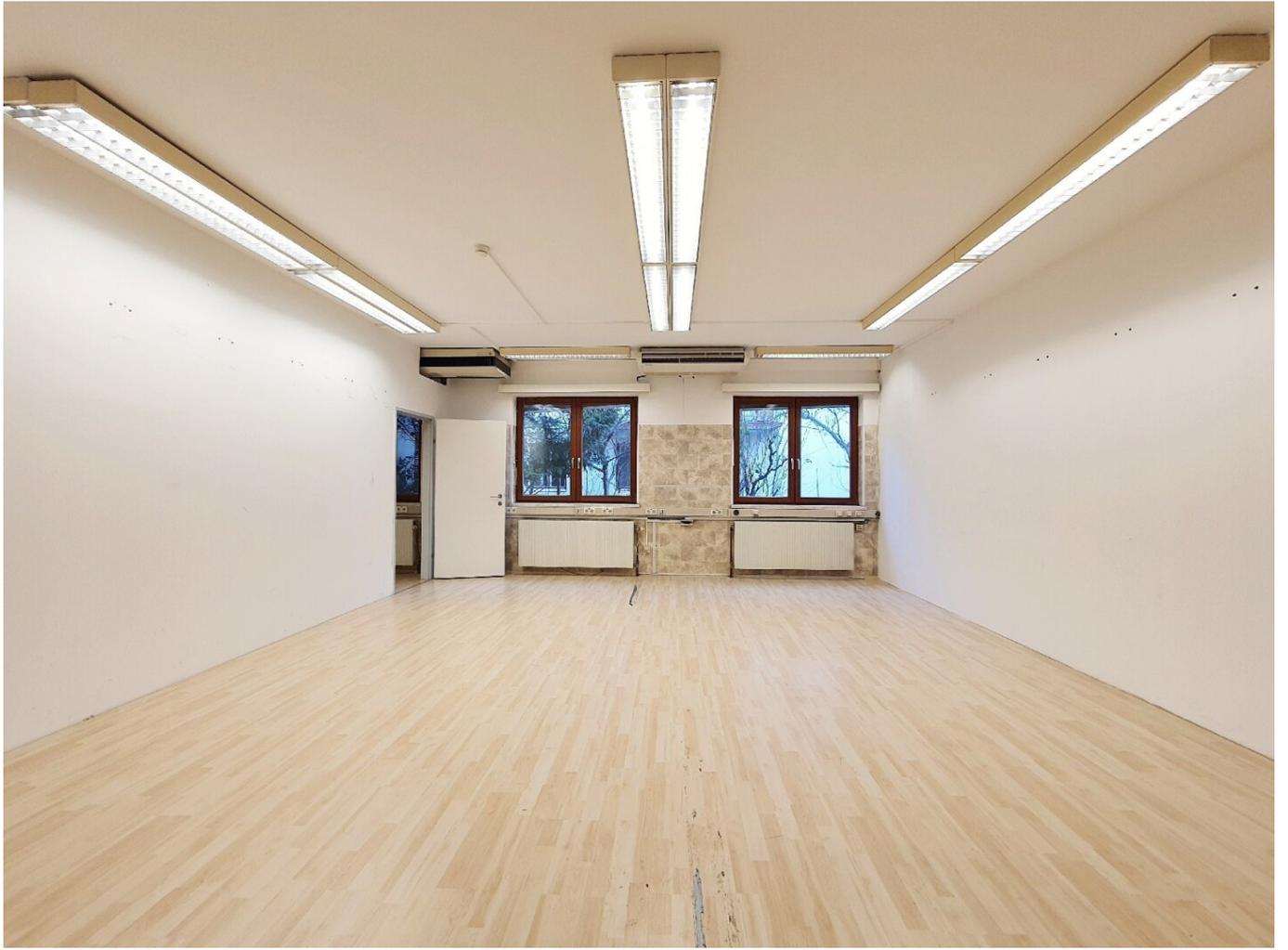
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

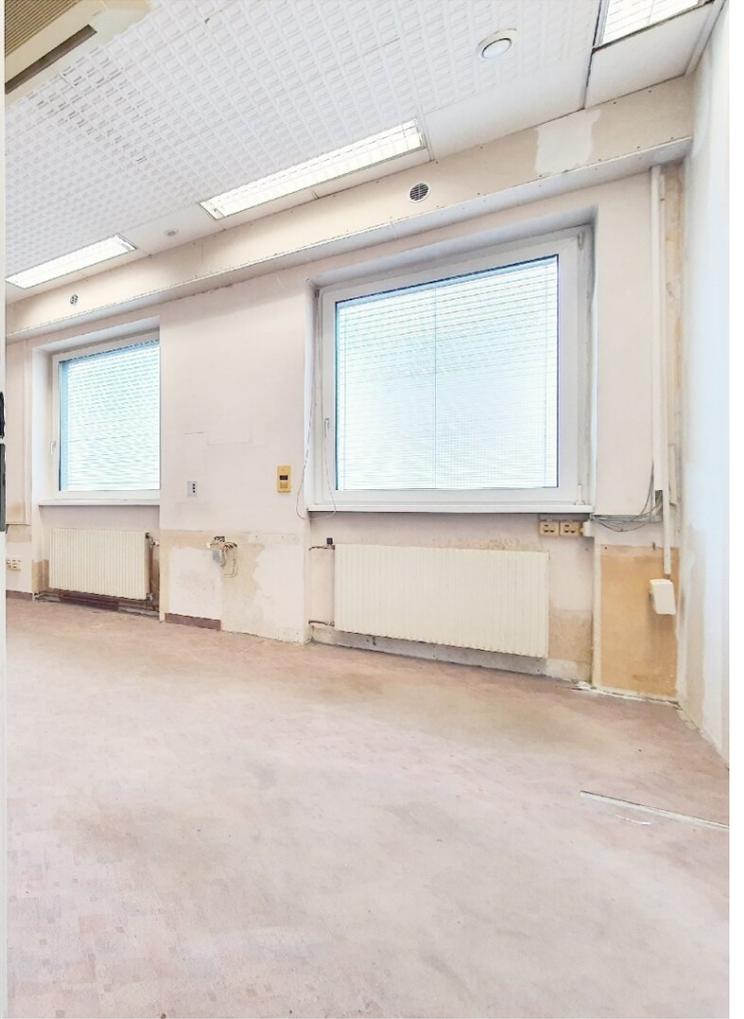
Ihr Ansprechpartner

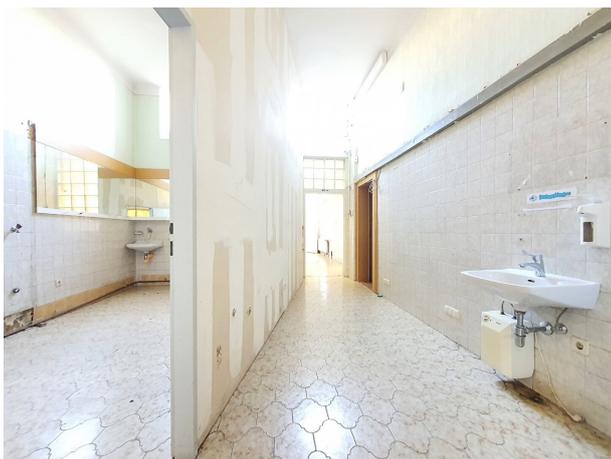


Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH















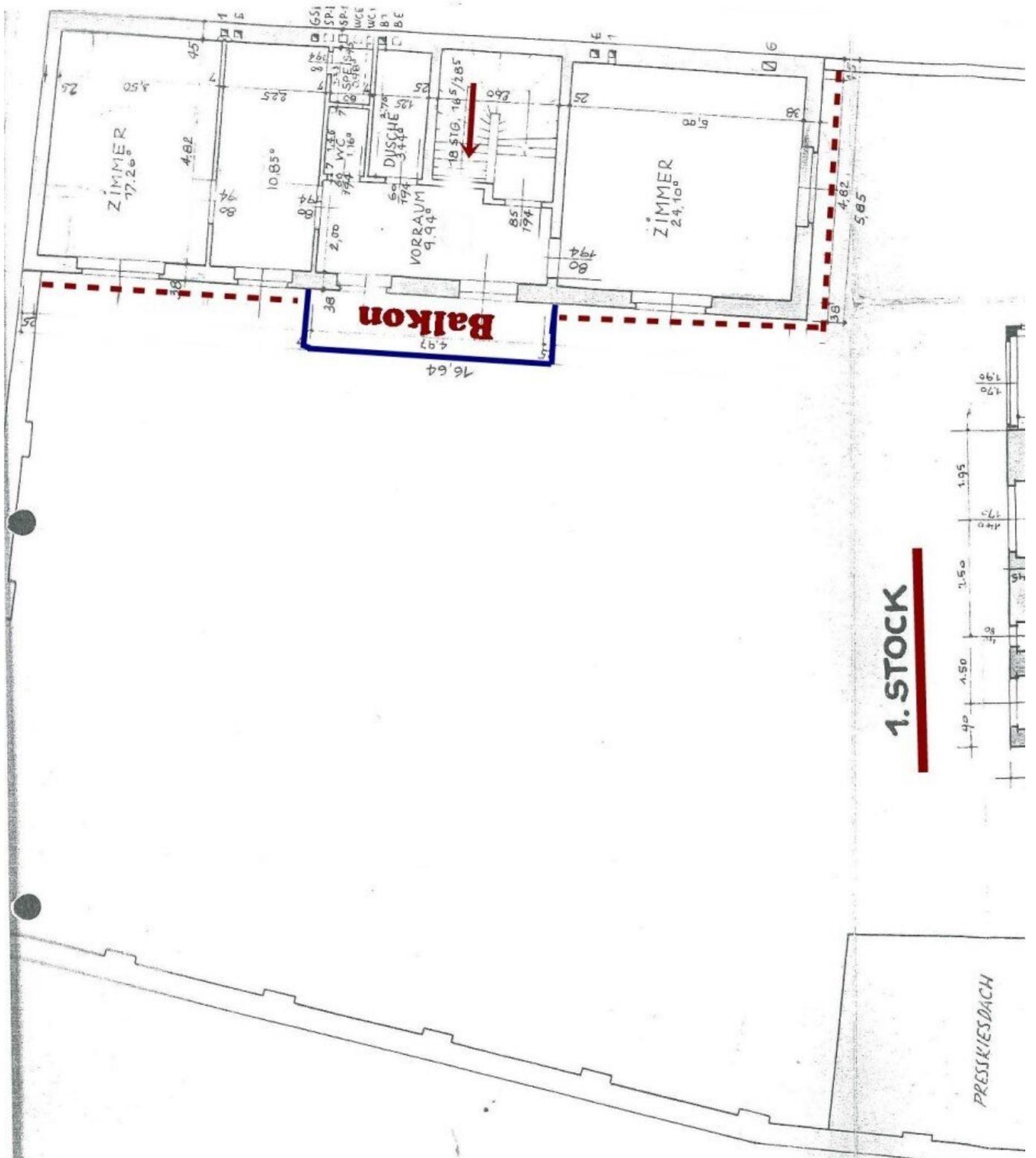












1. STOCK

PRESSKIESDACH

Objektbeschreibung

**(EXKLUSIV) HIER VERWIRKLICHEN SIE IHRE IDEEN! FLEXIBLE Raumgestaltung!
GESCHÄFTSLOKAL/BÜRO ODER ÄRZTEPRAXIS IN BESTER LAGE!**

Erdgeschoß mit ca. 552 m² Nutzfläche + Privatgarten | Garagenplätze Parkplätze vis a vis mietbar | Eigene Straßen und,- Garteneingänge | Räume flexibel gestaltbar!

Zu Vermieten steht dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal/Büro in einer Toplage des 21. Bezirks, nur 4 Gehminuten von U-Bahn und S-Bahn entfernt.

Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 551 m², einem Privatgarten und flexibler Raumgestaltung bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

IHRE VORTEILE auf einen Blick:

- Gesamte Erdgeschoßfläche – Straßentrakt & Gartentrakt.
- Individuelle Raumaufteilung – Wände veränderbar, perfekt für Ihre Anforderungen.
- Privatgarten & Balkon – Freiräume für Mitarbeiter oder Kunden.
- Hervorragende Lage – Nur 4 Gehminuten zur U-Bahn/S-Bahn, optimale Erreichbarkeit.
- Garagenplätze optional mietbar – Komfort für Kunden und Mitarbeiter.

Perfekt geeignet für:

- * Unternehmen (z. B. als repräsentativer Standort oder Bürofläche).
- * Ärztezentrum oder Gemeinschaftspraxen.
- * Supermarkt oder Einzelhandel.
- * Fitnesscenter oder Gesundheitszentrum.
- * Und vieles mehr – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!

Raumaufteilung (flexibel):

Straßentrakt: Derzeit in 4 Räume unterteilt (leicht veränderbar dank Rigipswänden).

Gartentrakt: Weitere Räume, ebenfalls mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit.

Zusätzliche Nebenräume: Küche, Aufenthaltsräume, 6 WCs und Duschbad.

Freiflächen: Großzügiger Garten und Balkon.

PARKPLÄTZE: vis a vis zu mieten!

Teilflächen möglich:

Eine Teilvermietung kann je nach Konzept in Betracht gezogen werden, bevorzugt wird jedoch die Vermietung der gesamten Fläche.

Ergreifen Sie diese seltene Gelegenheit und realisieren Sie Ihr Konzept in einer der besten Lagen Wiens!

MIETE:

Mietdauer nach Vereinbarung!

Die monatliche Miete inkl. BK. beträgt: **€ 6.311,67 + 20% USt.**

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 MM + 20% USt.

Mietvertragsvergebührung (einmalig ans Finanzamt)

BESICHTIGUNG:

Für Fragen und Besichtigungstermine steht

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **0660/380 7232**

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <675m

Krankenhaus <975m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <200m

Universität <575m

Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <200m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <200m

Polizei <325m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap