

**Klimaanlage - Zwei Garagenstellplätze - Eigengarten &
Terrasse - Eigengarten & Terrasse - GRUNDRISS
VERÄNDERBAR!**



Objektnummer: 15812

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	178,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	2.365,15 €
Kaltmiete	2.365,15 €
Miete / m²	11,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

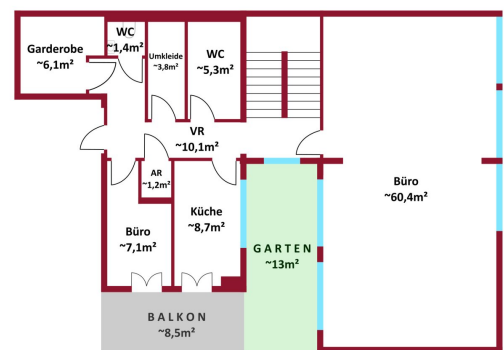
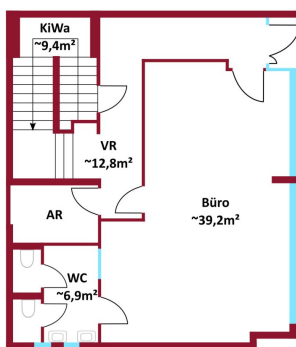


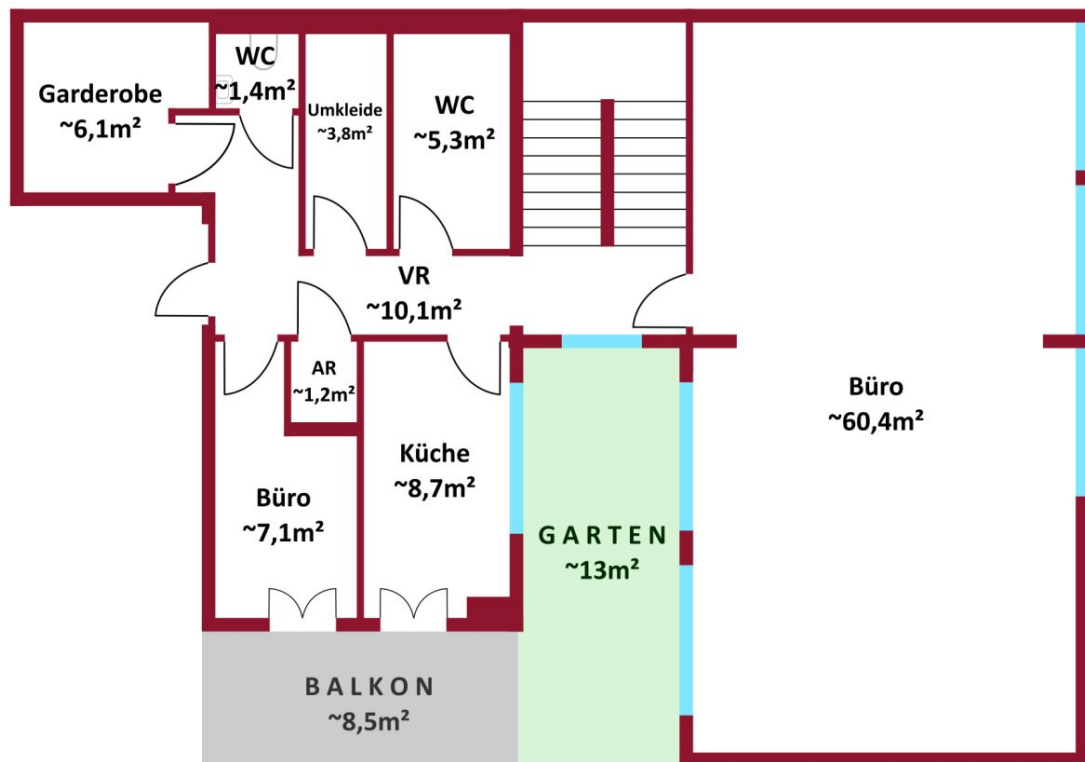
Alexandru Filimon

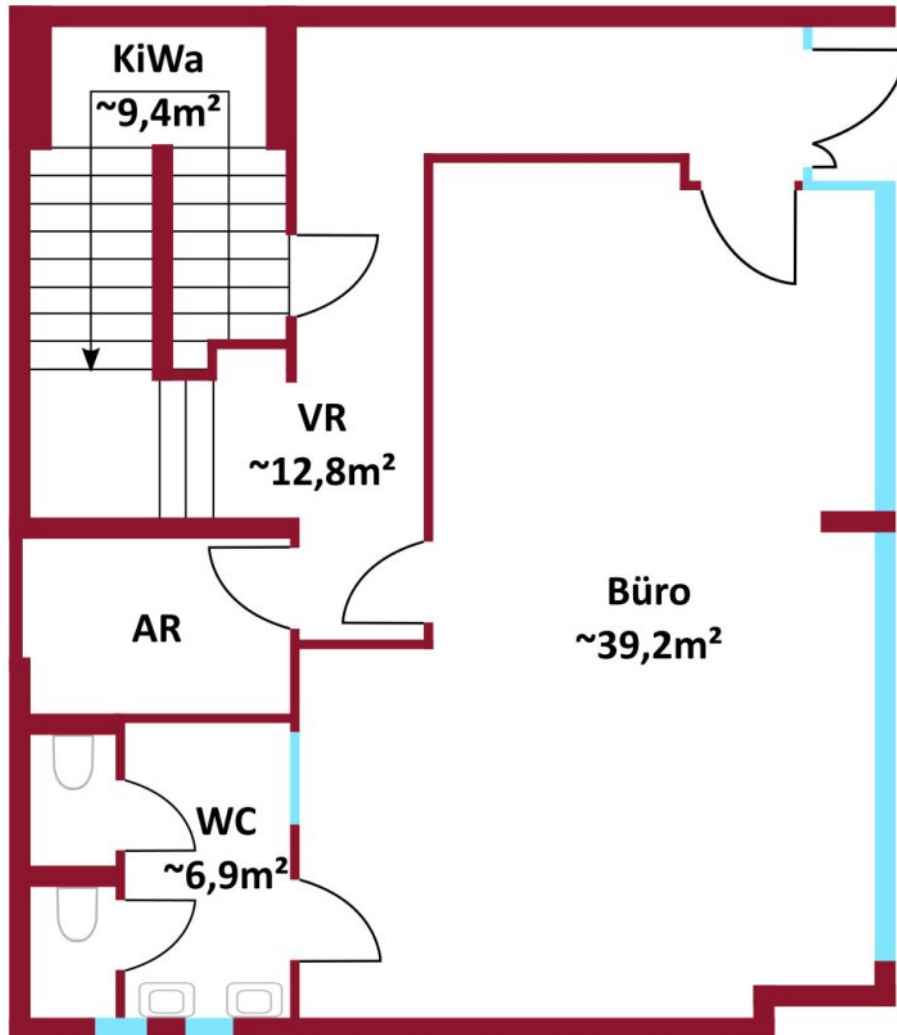
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Top-Gewerbe-/Wohnimmobilie in 1110 Wien – Vielseitig nutzbar – Mit Garten, Terrasse & Garagenstellplätzen

Diese gepflegte und **flexibel nutzbare Immobilie** in **1110 Wien** überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, eine **moderne Ausstattung** sowie **zusätzliche Außenflächen**, die in dieser Lage selten zu finden sind. Ideal für Unternehmer, Selbstständige oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – alles unter einem Dach.

Mit einer **Nutzfläche von ca. 200 m²** teilt sich die Immobilie wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **Büro 1**
- **Abstellraum 1**
- **Abstellraum 2**
- **getrennte WC für Damen und Herren mit Waschbecken**
- **Vorraum 2**
- **Büro 2**
- **Küche**
- **getrennte WC**
- **Abstellraum 3**
- **Büro 3**

- **Umkleide**
- **Garderobe**
- **Außenfläche:** ca. **22 m²** Garten & Terrasse
- **Zwei Garagenstellplätze**
- **Alle Räumlichkeiten individuell veränderbar** – flexibel anpassbar für Wohnen, Büro, Praxis oder Atelier

Highlights & Ausstattung:

- Eigengarten und Terrasse für entspannte Pausen oder private Nutzung
- Zwei Garagenplätze – perfekt für Kunden, Mitarbeiter oder privat
- Moderne Sanitärbereiche (2 WCs)
- Voll ausgestattete Küche
- Klimaanlage & Zentralheizung
- Waschraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ruhige Lage mit schneller Anbindung ans Zentrum und Autobahnnetz
- Ideal auch als Praxis, Büro, Atelier oder kombinierte Wohn-/Arbeitsfläche

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

- Optimale Lage im 11. Bezirk mit schneller Anbindung an **A4, S1 und A23**
- Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite (Bus und Bahn)
- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist in ca. 15 Minuten erreichbar
- Zahlreiche Nahversorger, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung

Kosten:

- Hauptmietzins exkl. 20% Umsatzsteuer: 2.365,16 €
- Betriebskosten: 610,60 €
- Betriebskosten für 2 Garagenplätze: 40€
- Gesamtmiete inkl. 20% Umsatzsteuer: 3.488,78 €
- Mietvertragserrichtungskosten: 360 € zzgl. 20% USt.
- Mietvertragsvergebührung: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenen Bruttomietzinses
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
- Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap