++TOP LOCATION Angerer Straße Nähe Bahnhof! VIELE Nutzungsmöglichkeiten! ++Großes Geschäftslokal - Büro - Lager Flächen! PARKPLÄTZE zu mieten! U-Bahn+S-Bahn Fußläufig

Angerer Straße TOP LOCATION!

Objektnummer: 1587/64800

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angerer Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	202,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 157,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.820,00 €
Kaltmiete	2.300,00 €
Miete / m²	9,01 €
Betriebskosten:	480,00 €

Infos zu Preis:

Die Kosten verstehen sich zzgl. 20% USt.

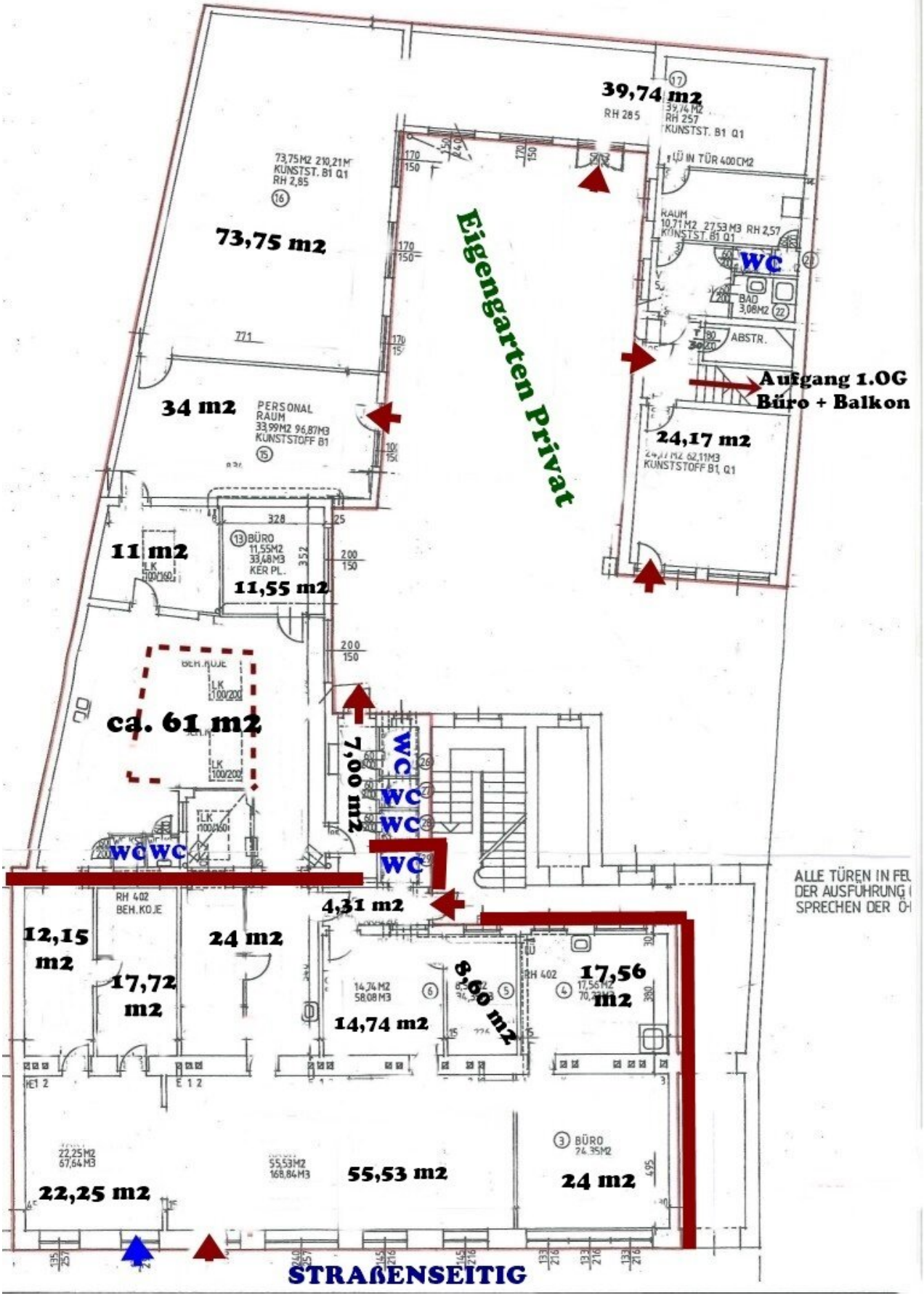
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien


39,74 m2
73,75 m2
Eigengarten Privat
WC
Aufgang 1.OG
Büro + Balkon
24,17 m2
34 m2
11 m2
11,55 m2
ca. 61 m2
7,00 m2
WC
WC
WC
WC
WC
4,31 m2
12,15 m2
24 m2
17,72 m2
14,74 m2
8,60 m2
17,56 m2
22,25 m2
55,53 m2
24 m2
ALLE TÜREN IN FEU
DER AUSFÜHRUNG
SPRECHEN DER ÖF
STRAßENSEITIG

Objektbeschreibung

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

Erdgeschoß Teilflächen zu vermieten | 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 Nutzfläche von ca. 202 m² (zusätzliche Flächen zu vermieten) und flexibler Raumgestaltung bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

IHRE VORTEILE auf einen Blick:

- Erdgeschoßfläche – Straßentrakt

- Individuelle Raumaufteilung – Wände veränderbar, perfekt für Ihre Anforderungen.

- 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 Räumlichkeiten hofseitig ebenfalls mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit.

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

Freiflächen: Großzügiger Garten und Balkon**)**

PARKPLÄTZE: vis a vis zu mieten!

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: **€ 2.300 + 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap