

MODERNES GESCHÄFTSLOKAL MIT TERRASSE | NÄHE YPPENPLATZ



Objektnummer: 4868

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,78 m ²
Gesamtfläche:	71,82 m ²
Bürofläche:	54,78 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	651,88 €
Kaltmiete	825,39 €
Betriebskosten:	173,51 €
Provisionsangabe:	

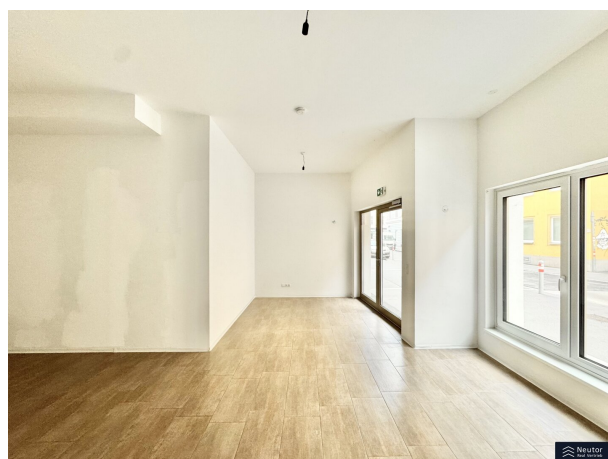
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

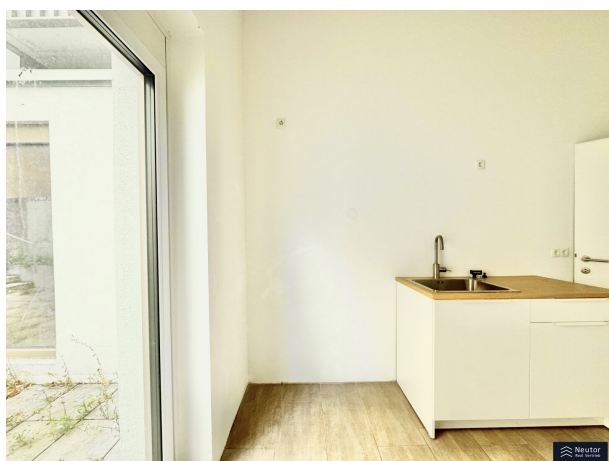


DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG







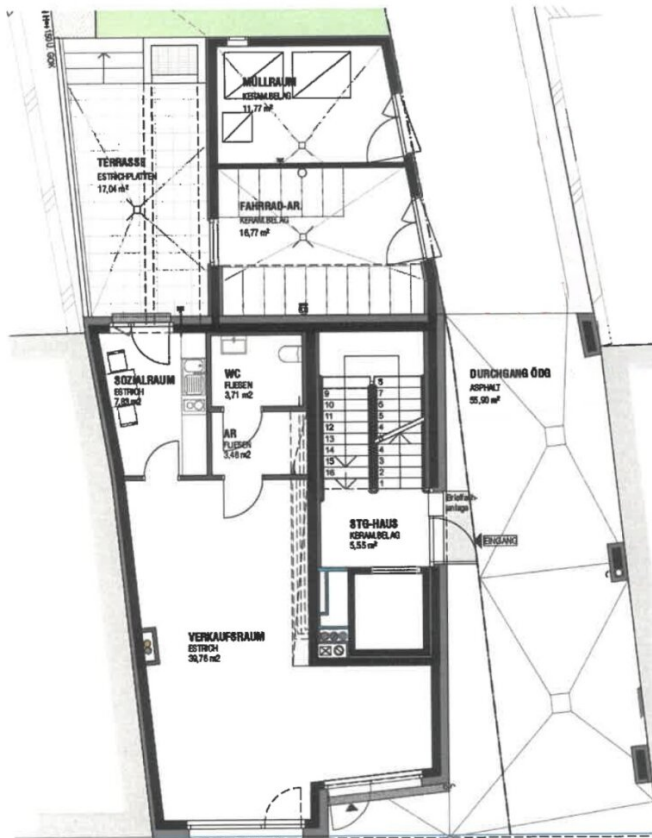








Top 1A im Erdgeschoß



- **Lokalfläche:** 54,78 m²
- **Terrasse:** 17,04 m²
- **Räume:** 2 Räume

Objektbeschreibung

Willkommen im 16. Bezirk!

Ihr neuer Bürostandort im Herzen von Ottakring

Zur Vermietung gelangt dieses attraktive Gassenlokal eines modernen Neubaus in der **Friedmannngasse 54**. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihren Bürostandort, Ihre Arztpraxis oder einen Mehrzweck Co-Working Space. Eingebettet in puristischem Ambiente, besticht dieses **Erdgeschoss-Büro** mit seiner zentralen Lage und einer **nutzungsoffenen Raumaufteilung**. Diese Immobilie befindet sich in der Nähe des beliebten Yppenplatzes zwischen Ottakringer Straße und Thalia Straße. Lassen Sie sich von diesem Top-Objekt begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt **ca. 54 m²** und einer zugehörigen **Terrasse**. Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoß mit direktem Zugang zur Gasse. Die Raumaufteilung bietet Platz für Ihre individuelle Nutzung mit großem Hauptraum, einer separaten Teeküche, einem Abstellraum und 1 Toilette.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 54,78 m²
- 1 Geschäftsraum mit offener Nutzung
- 1 Teeküche inkl. Geräten
- 1 Abstellraum
- 1 WC
- 1 Terrasse mit ca. 17 m²

Der ideale Ort für Ihren neuen Bürostandort!

Kosten:

Gesamtmiete netto inkl. BK € 825,39 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 173,51

Heizkostenkonto netto: € 69,93

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Befristung: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Lage + Infrastruktur:

Wien Ottakring ist der sechzehnte Wiener Gemeindebezirk mit rund 104.000 Einwohnern und befindet sich im Westen Wiens zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Er wurde 1892 aus den Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Der traditionelle Arbeiterwohn- und Industriebezirk ist längst zum urbanen Wohnviertel geworden und bietet eine Vielzahl an Kulturmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten und einen der größten Straßenmärkte Europas- den Brunnenmarkt. Das Wohnhaus Friedmannngasse 54 selbst liegt nahe dem Yppenpark. Fußläufig finden Sie alles, was Sie für Ihre täglichen Bedürfnisse brauchen. In wenigen Minuten erreichen Sie den Brunnenmarkt und den Yppenplatz, viele Supermärkte, in zehn Gehminuten gelangen Sie zu der U6-Station Josefstädter Straße.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap