

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



Gewerbefläche in Top-Location

**Objektnummer: 1587/64891**

**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:      | 551,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf: | <b>D</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |

## Ihr Ansprechpartner



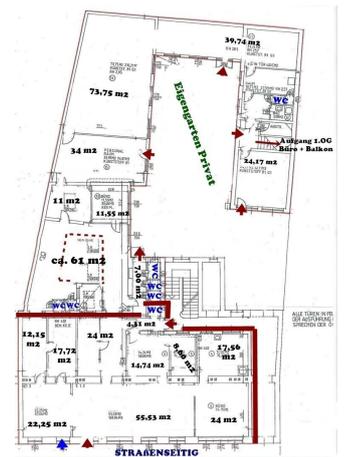
### Sadia Alperovits

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

H +43 660 380 72 32

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



















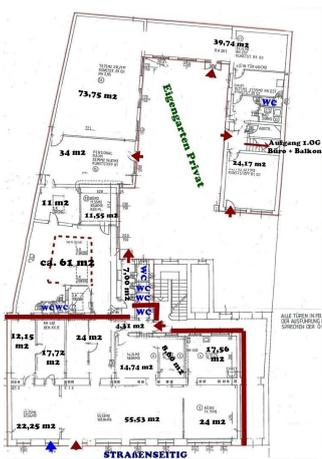


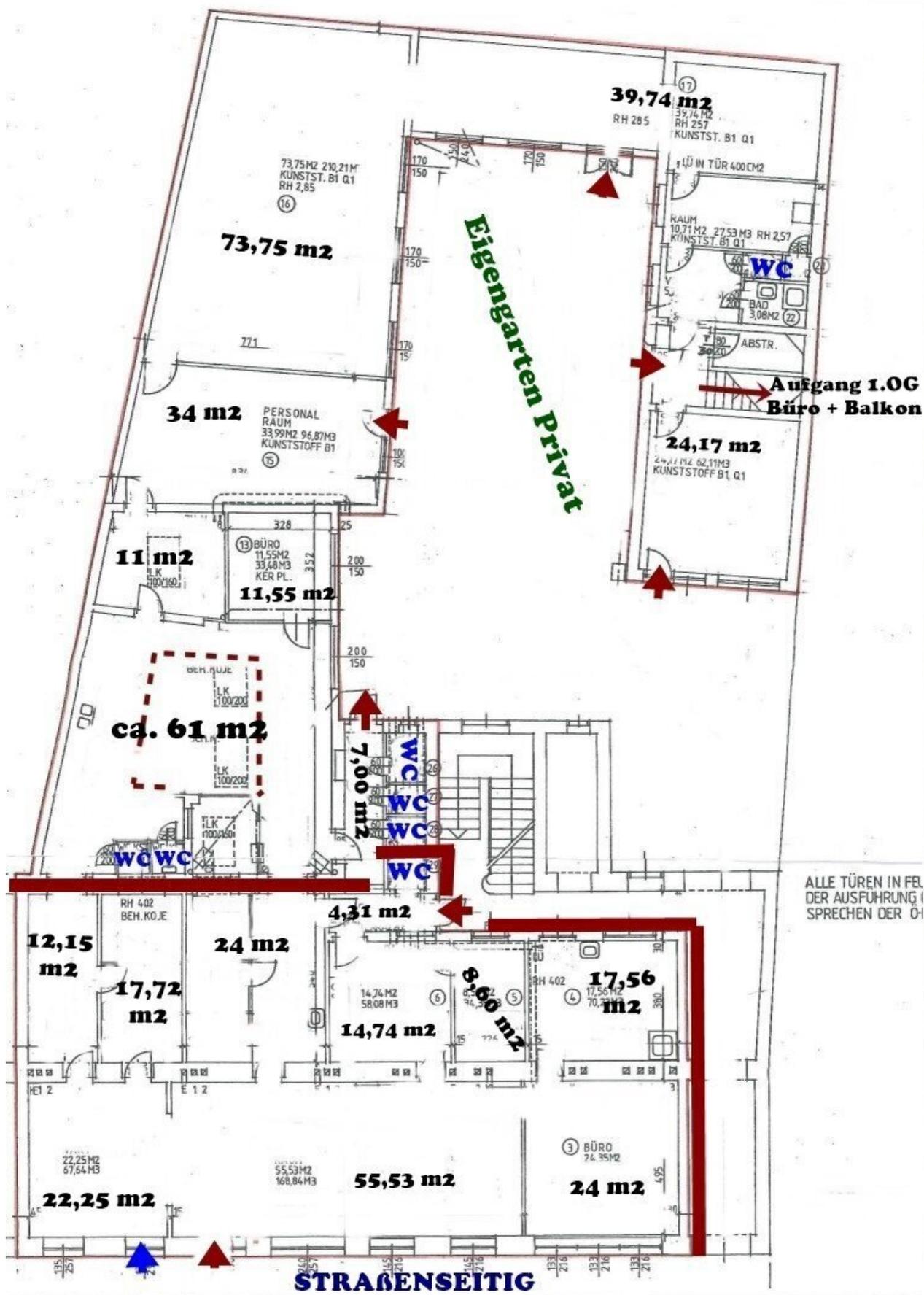














# Objektbeschreibung

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

**Gesamtes Erdgeschoß 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. 551 m<sup>2</sup> und flexibler Raumgestaltung bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

## **IHRE VORTEILE auf einen Blick:**

- Erdgeschoßfläche – Straßentrakt und Hoftrakt.
- 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).
- \* **Ärztzentrum oder Gemeinschaftspraxen.**
- \* **Supermarkt oder Einzelhandel.**
- \* **Fitnesscenter oder Gesundheitszentrum.**
- \* Und vieles mehr – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!

## **Raumaufteilung (flexibel):**

**Straßentrakt:** Derzeit in 5 - 7 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: **€ 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](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

gerne zur Verfügung.

\*\*\*\*\*

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Adresse: 1120 Wien, Alßmayergasse 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <675m

Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

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