

## Attraktive Gewerbefläche – Top-Lage Bahnhof Floridsdorf



**Objektnummer: 56235**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien ImmobilienTreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	59,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.250,00 €
<b>USt.:</b>	650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maruf Saltaji**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 15120488  
H +43 66499524938

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

## Objektbeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in äußerst frequentierter Lage **im 21. Bezirk**. Dank der **unmittelbaren Nähe zur U-Bahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln** ist eine sehr gute Erreichbarkeit und hohe Kundenfrequenz gegeben. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomielokalen.

Zur Vermietung gelangt ein **Gewerbelokal mit ca. 59,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Die **Betriebskosten beinhalten Heizung und Warmwasser**, die Wärmeversorgung erfolgt über **Gas-Zentralheizung bzw. Fernwärme**.

Das Mietverhältnis ist auf **5 Jahre befristet**, die **Kautions beträgt 3 BMM**, eine **Ablöse ist vorgesehen**. Die Immobilie ist **ab 01.02.2026 verfügbar**.

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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.

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 <500m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap