

## **Vielseitig nutzbare Räumlichkeit im EG, unbefristet und zentrale Lage**



Türe zu Top 2

**Objektnummer: 7603/634**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Adresse                       | Arbeitergasse                      |
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion - Lager |
| Land:                         | Österreich                         |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten               |
| Baujahr:                      | 1900                               |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed           |
| Alter:                        | Altbau                             |
| Nutzfläche:                   | 28,22 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 3                                  |
| WC:                           | 1                                  |
| Heizwärmebedarf:              | E 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,05                             |
| Kaltmiete (netto)             | 300,00 €                           |
| Kaltmiete                     | 360,07 €                           |
| Betriebskosten:               | 60,07 €                            |
| USt.:                         | 72,01 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                    |

864,17 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

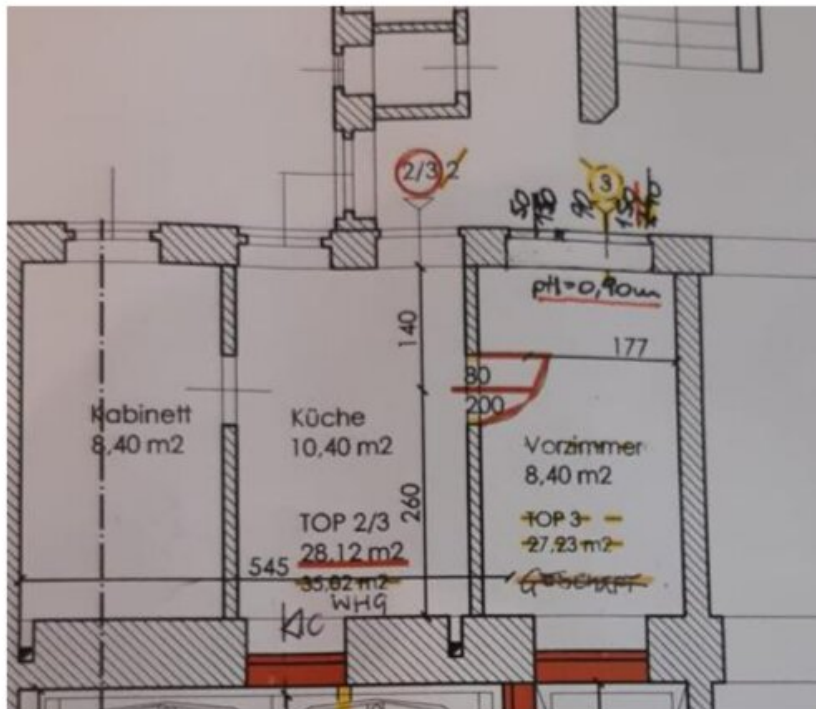


**DI Birgit Amberger-Horak**

IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Gewerbe- und Lagerobjekt im Herzen von 1050 Wien!

Diese charmante Immobilie bietet Ihnen auf 28,22 m<sup>2</sup> eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Mit drei separat angelegten Zimmern, in zwei getrennt zugänglichen Einheiten eröffnet sich Ihnen der Raum, kreativ zu gestalten und Ihre individuellen Bedürfnisse umzusetzen.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn und weiteren Verkehrsanbindungen wie Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie Ihre Kunden und Lieferanten schnell und unkompliziert.

Das Objekt ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen und Ideen in die Tat umzusetzen.

Ob als Lagerfläche, Kreativ Werkstatt oder kleines Büro – hier können Sie Ihre Vision verwirklichen.

Die monatliche Miete von nur 432,08 € macht dieses Angebot besonders attraktiv – ideal für Start-ups, Kleinunternehmer oder als Lagerfläche.

Kein straßenseitiger Zugang.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieses lebendigen Stadtteils zu werden und gestalten Sie Ihre Zukunft in 1050 Wien!

Bitte nur schriftliche Anfragen mit kurzer Beschreibung ihrer Nutzungsvorstellungen

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap