

**300 m<sup>2</sup> - hier ist alles möglich, Büro, Ordination,  
Wohnraum, Showroom, Werkstatt, Outlet, Kreativstudio...**



Fast barrierefreier Zugang nur eine Stufe

**Objektnummer: 7603/649**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Kalvarienberggasse         |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien,Hernals          |
| Baujahr:          | 1880                       |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed   |
| Alter:            | Altbau                     |
| Nutzfläche:       | 300,00 m²                  |
| Bäder:            | 1                          |
| WC:               | 3                          |
| Keller:           | 90,00 m²                   |
| Kaltmiete (netto) | 1.900,00 €                 |
| Kaltmiete         | 2.456,83 €                 |
| Miete / m²        | 6,33 €                     |
| Betriebskosten:   | 556,83 €                   |
| USt.:             | 491,37 €                   |
| Provisionsangabe: |                            |

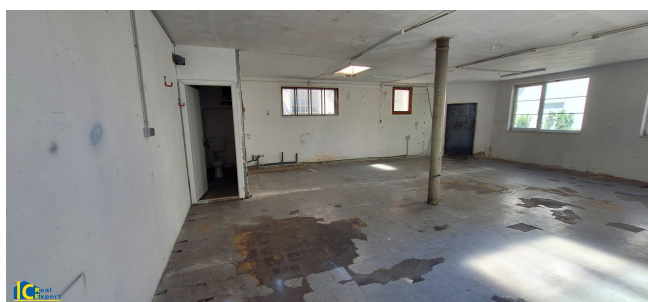
5.896,39 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

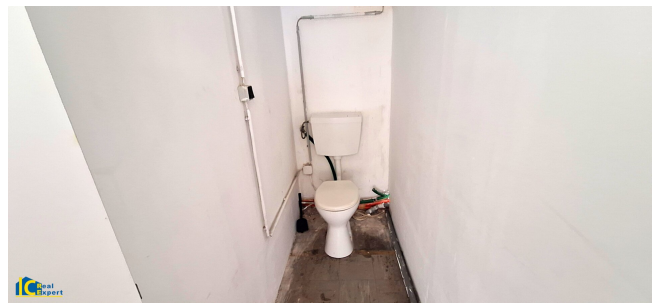


**DI Birgit Amberger-Horak**

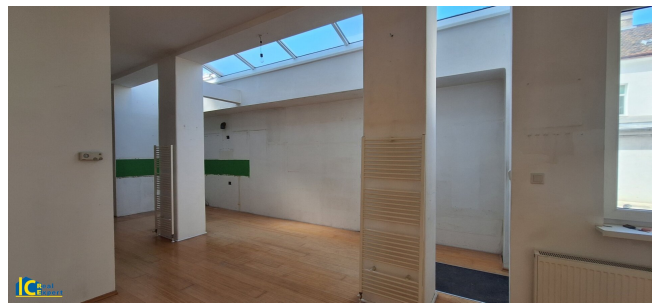
IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien



















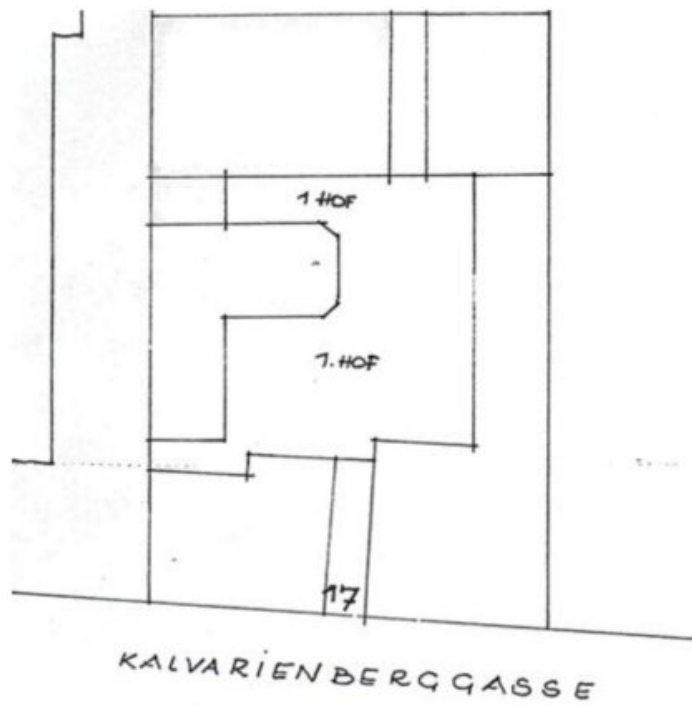


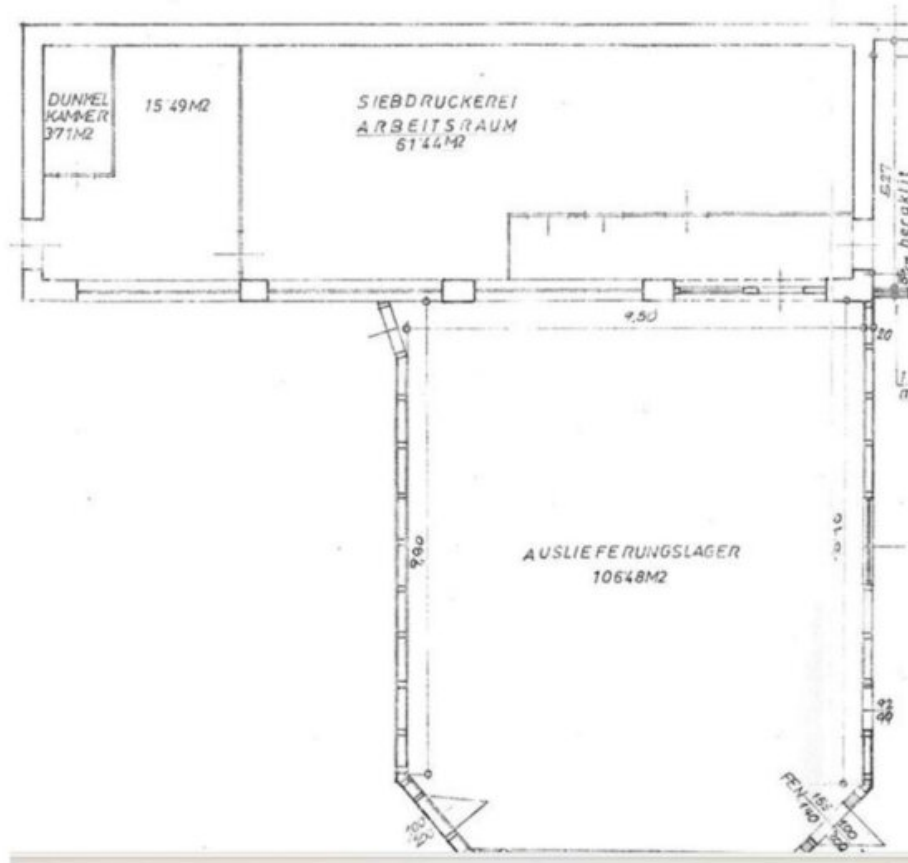














## Objektbeschreibung

### VIEL PLATZ FÜR KREATIVES SCHAFFEN IM KALVARIENBERGVIERTEL

Willkommen im Herzen von Wien, wo sich diese vielseitige Gewerbefläche mit ca. 300 m<sup>2</sup> in der urbanen Gegend des 17. Bezirks befindet.

Diese Flächen bieten Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr geschäftliches Vorhaben in die Realität umzusetzen. Mit einer monatlichen Nettomiete von 1.920,- eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, sich in eine gestaltbare Immobilie einzumieten.

Die großzügige Fläche ist ideal für kreative Geschäftsideen, sei es als Büro, Atelier oder Verkaufsraum. Lassen Sie sich von der Nähe zum Gürtel inspirieren arbeiten und gestalten.

Die über eine belagsfertige Ausstattung hinausgehende Ausstattung, bietet ihnen eine solide Ausgangsbasis für Ihre Wünsche. Natürlich sind Sozialräume ausreichend vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn sowie der Bahnhof in unmittelbarer Nähe machen Ihre Gewerbefläche für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen gut erreichbar.

Zusätzlich kann im Innenhof ein Autoabstellplatz angemietet werden: €105.- plus 20% USt

Nutzen Sie die Chance, sich in einem dynamischen Viertel von Wien niederzulassen, das sowohl durch seine Infrastruktur als auch durch seine lebendige Atmosphäre überzeugt. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese Fläche ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial, das diese Immobilie für Ihr Unternehmen bereithält. Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg in Ihre neuen Räume zu begleiten!

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.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap