

## **Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (ca. 186 m<sup>2</sup>) mit großzügigen Räumlichkeiten!**



Umgebung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3273**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	185,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	185,14 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	117,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.738,82 €
<b>Kaltmiete</b>	3.179,42 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,88 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	100,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

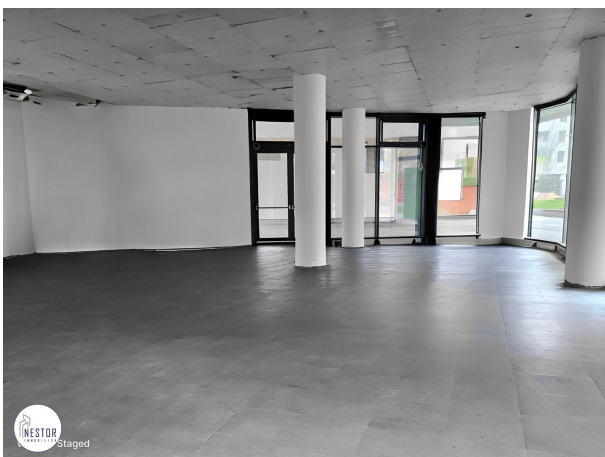
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Top Lage | Moderne **Geschäftsfläche** mit großzügigen Räumlichkeiten!

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

-----

Die **Immobilie** eignet sich perfekt für Gewerbebetriebe, die auf der Suche nach einem zentral gelegenen **Geschäftsfläche** sind. Diese Immobilie verspricht nicht nur eine hervorragende Lage inmitten der pulsierenden Stadt, sondern auch eine beeindruckende Größe von ca. 185,14 m<sup>2</sup>. Das Büro befindet sich im Erdgeschoss und bietet somit einen barrierefreien Zugang. Das bedeutet nicht nur Komfort für Sie und Ihre Mitarbeiter, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Dienstleistungen für alle zugänglich zu machen. Die großzügige Fläche bietet Platz für insgesamt 5 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

Im Überblick:

- Diese Geschäftsfläche wird leer übergeben und ist sofort verfügbar.
- Separater Bürobereich mit einem WC
- Der Verkauf erfolgt als Edelrohbau - Entsprechend kann nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen gebaut werden.
- Folgende Nutzungsarten sind erlaubt: Restaurants aller Art, Fast-Food, herkömmliche Bürotätigkeiten, Apotheken, Drogeriemärkte, Handysshops, Modegeschäfte, Gastronomie (Bar, Shishabar, etc.), Eissalon, etc.
- Folgende Nutzungsarten sind nicht erlaubt: Lebensmittelhandel, Bäckerei / Konditorei

Aufteilung:

- Offene Geschäftsfläche / Lokal: ca. 117,12 m<sup>2</sup>
- Sozialraum: ca. 26,27 m<sup>2</sup>
- WC D/H: ca. 9,29 m<sup>2</sup>
- WC Personal: ca. 1,66 m<sup>2</sup>
- Lager: ca. 10,09 m<sup>2</sup>
- Garderobe: ca. 6,46 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 8,91 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 5,34 m<sup>2</sup>

Gesamtmiete: € 3.400,-

Kautions: 3BMM

Provision: 3 BMM + USt.

Mietdauer: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption!)

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap