

**++TOP Potenzial++ Flexible Raumaufteilung!! Großes  
Geschäftslokal/Büro/Lagerräume und großen  
Straßenfront! PARKPLÄTZE zu mieten, S-Bahn/U-Bahn  
NÄHE!**



TOP LAGE

**Objektnummer: 1587/64682**

**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:	552,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	14
WC:	6
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	4.999,00 €
Kaltmiete	6.311,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,06 €
Betriebskosten:	1.312,00 €
Infos zu Preis:	

Die Kosten verstehen sich zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

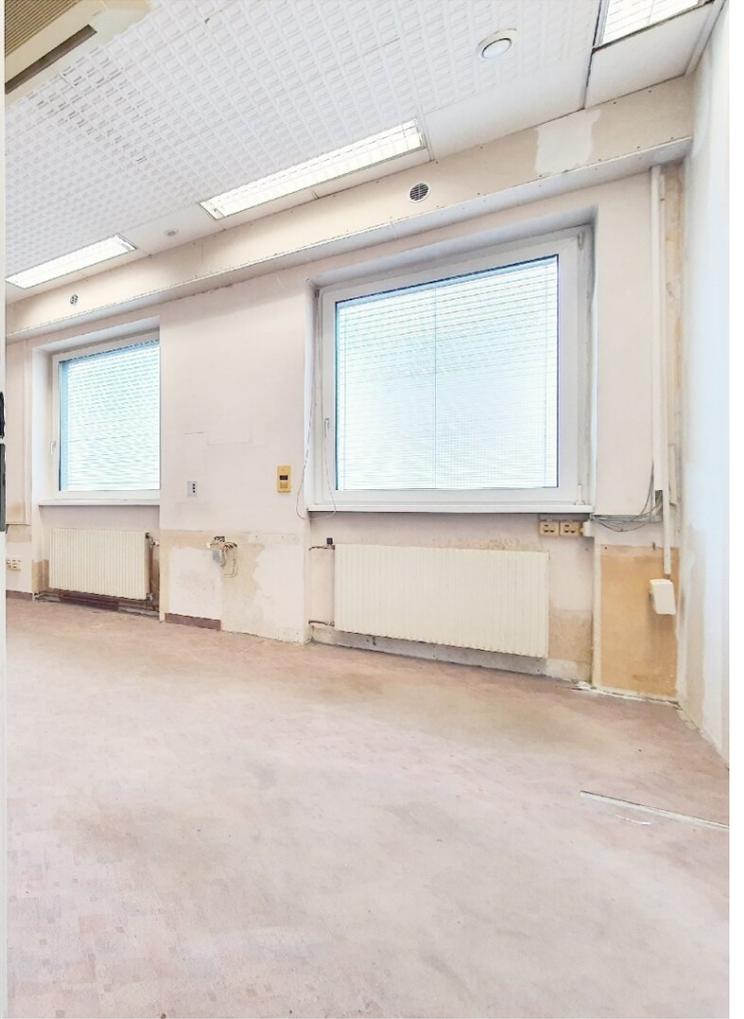
## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH















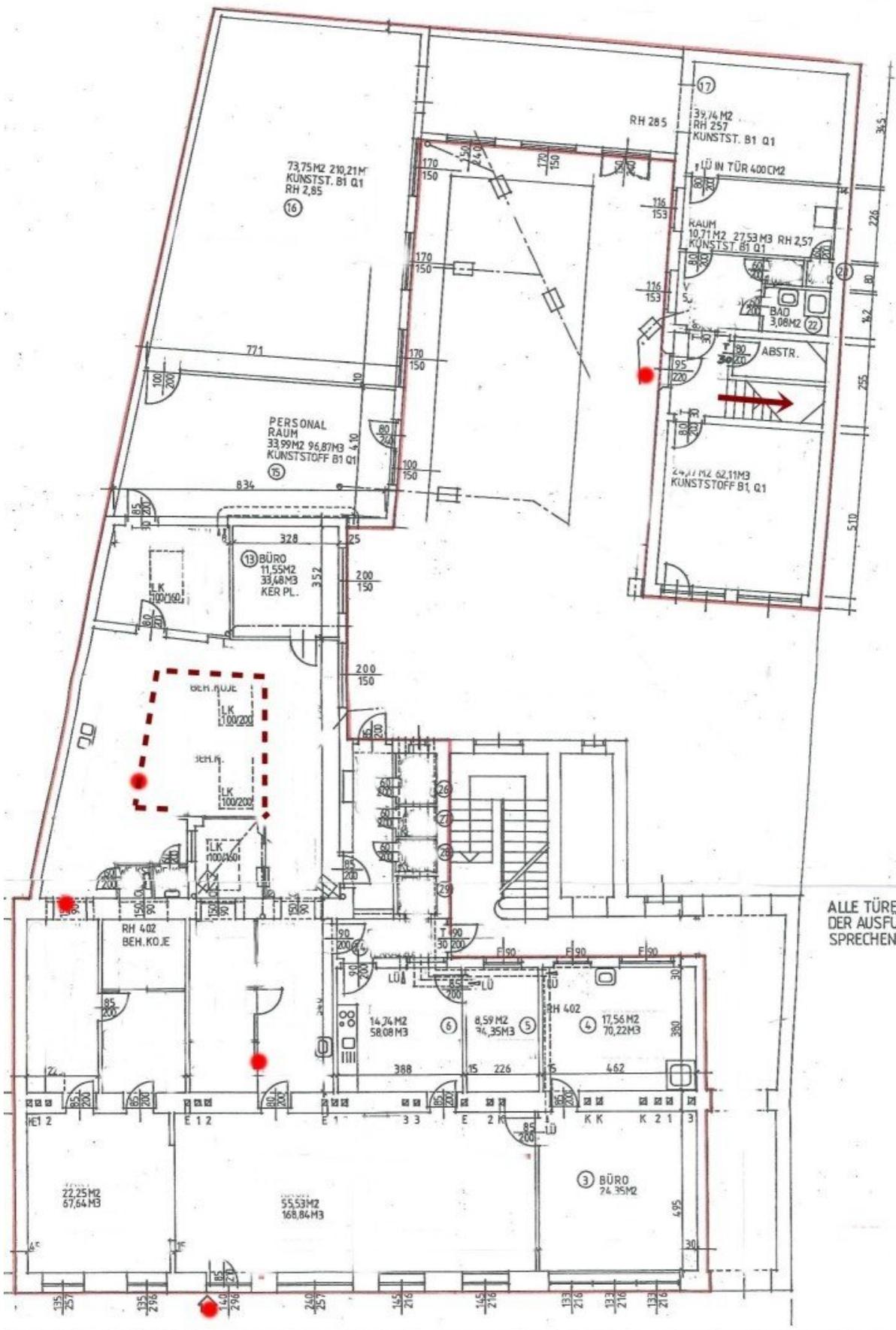




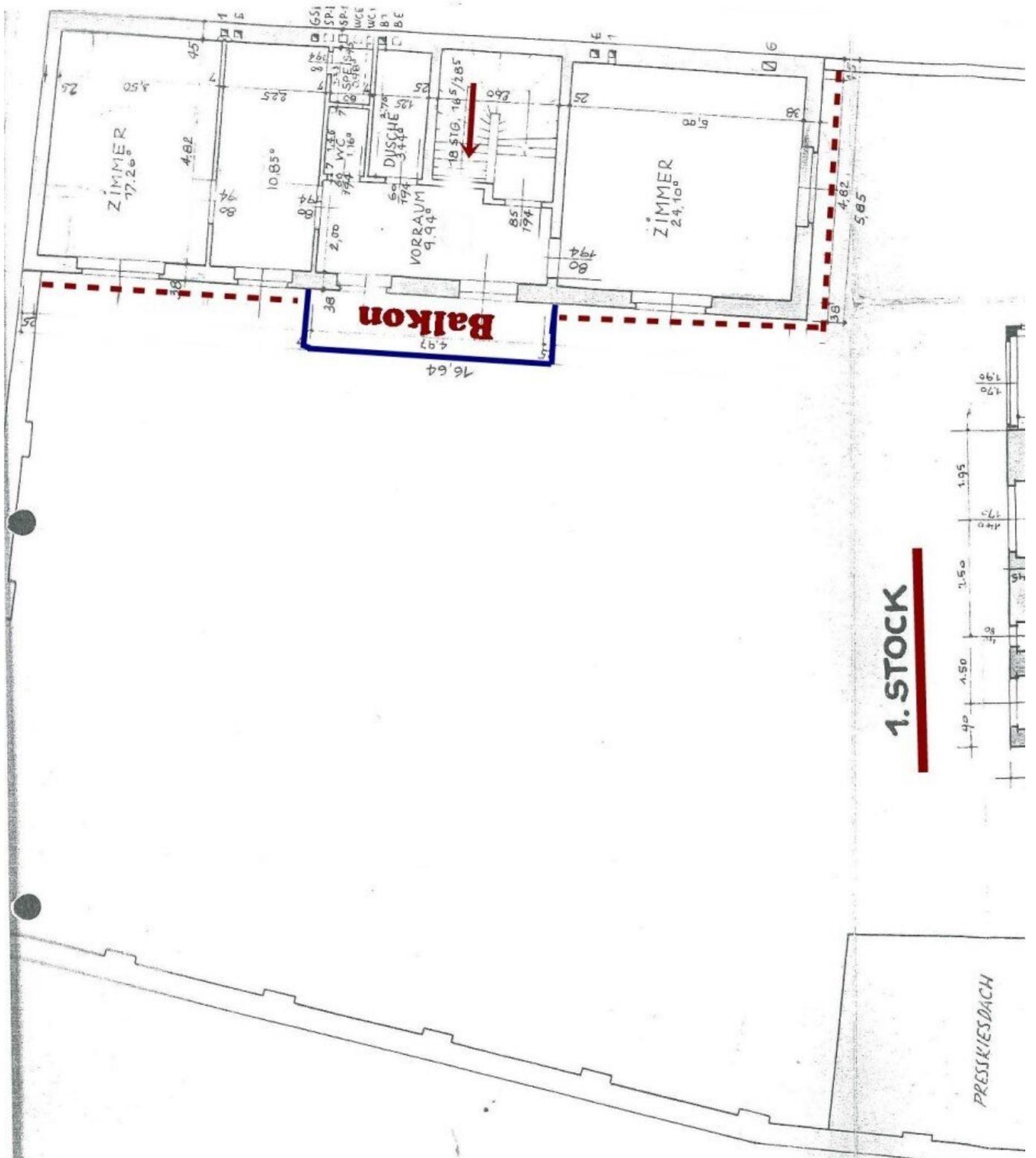








ALLE TÜREN IN FELDER DER AUSFÜHRUNG I SPRECHEN DER 01



## Objektbeschreibung

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

**Erdgeschoß mit ca. 552 m<sup>2</sup> Nutzfläche + Privatgarten | 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 großzügigen Gesamtfläche von ca. 551 m<sup>2</sup>, einem Privatgarten und flexibler Raumgestaltung bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

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

- Gesamte Erdgeschoßfläche – Straßentrakt & Gartentrakt.
- Individuelle Raumaufteilung – Wände veränderbar, perfekt für Ihre Anforderungen.
- Privatgarten & Balkon – Freiräume für Mitarbeiter oder Kunden.
- 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).
- \* Ärztezentrum oder Gemeinschaftspraxen.
- \* Supermarkt oder Einzelhandel.
- \* Fitnesscenter oder Gesundheitszentrum.
- \* Und vieles mehr – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt!

Raumaufteilung (flexibel):

Straßentrakt: Derzeit in 4 Räume unterteilt (leicht veränderbar dank Rigipswänden).

Gartentrakt: Weitere Räume, ebenfalls mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit.

Zusätzliche Nebenräume: Küche, Aufenthaltsräume, 6 WCs und Duschbad.

Freiflächen: Großzügiger Garten und Balkon.

PARKPLÄTZE: vis a vis zu mieten!

Teilflächen möglich:

Eine Teilvermietung kann je nach Konzept in Betracht gezogen werden, bevorzugt wird jedoch die Vermietung der gesamten Fläche.

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, Aßmayergasse 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <675m

Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

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