

**Gewerbeobjekt / Kindergarten mit 350m<sup>2</sup> Fläche in  
zentraler und Top Lage zu mieten - mit Video  
Besichtigung!**



**Objektnummer: 6056**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Halle / Lager / Produktion   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 350,00 m²                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 5                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 101,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,47                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.930,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 5.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.070,00 €                   |
| <b>USt.:</b>                         | 1.000,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

Mietvertragserrichtung € 500,- + USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

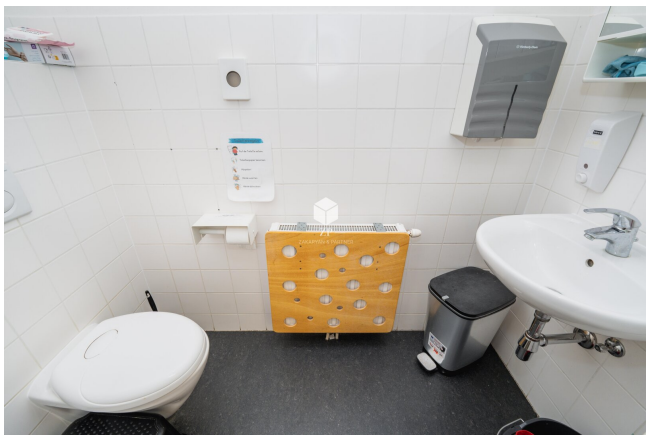


**Tom Uzel**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83







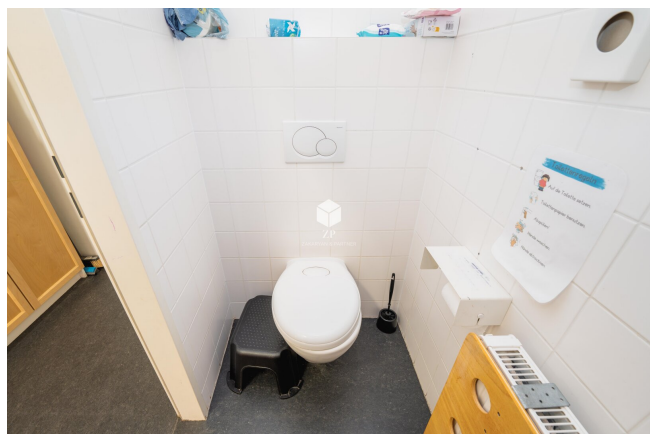
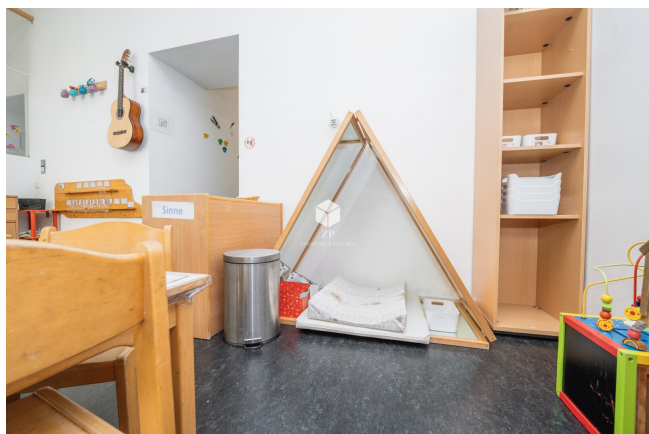
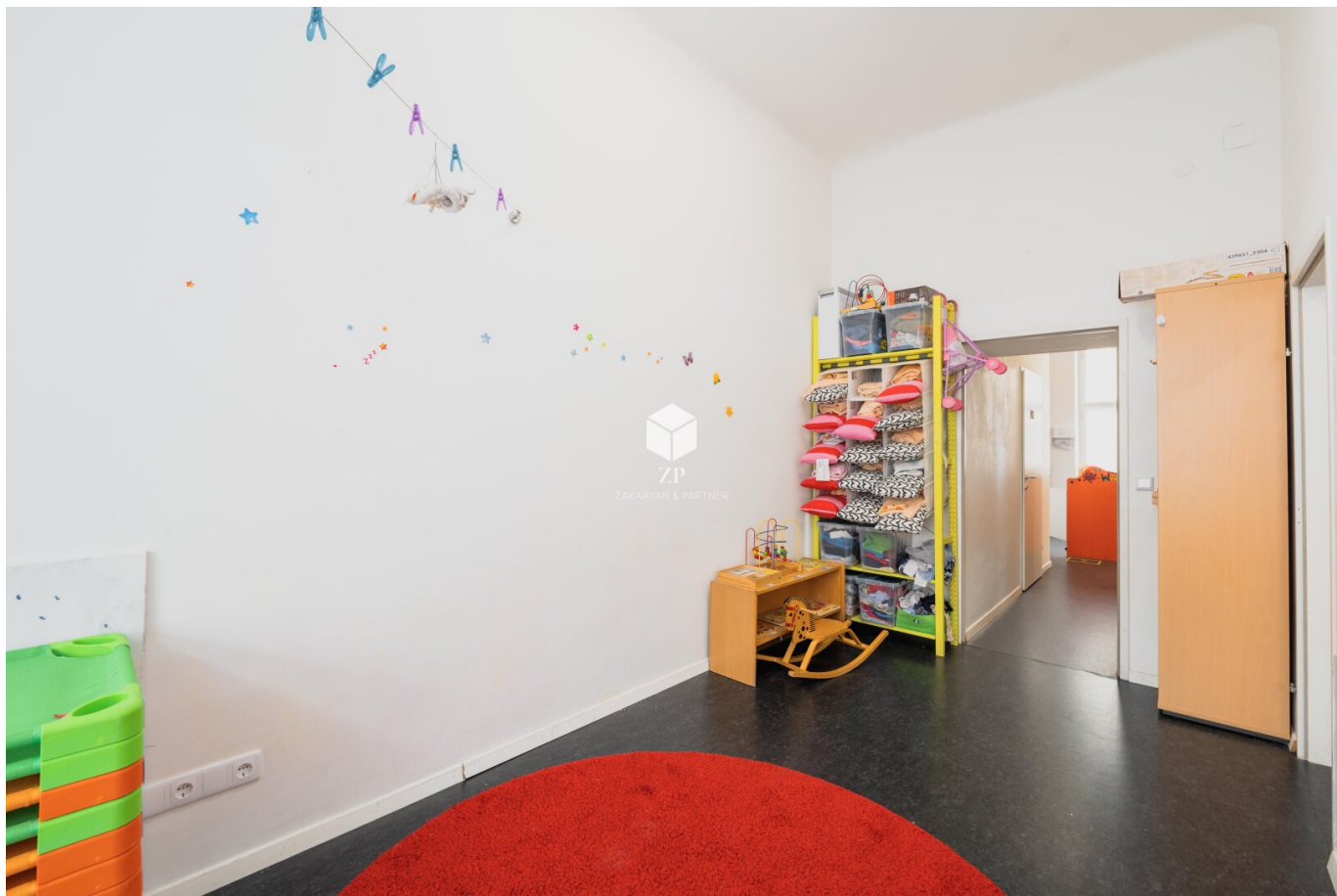


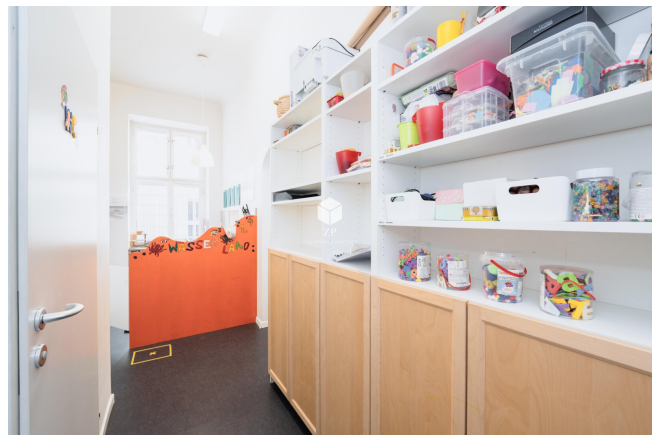
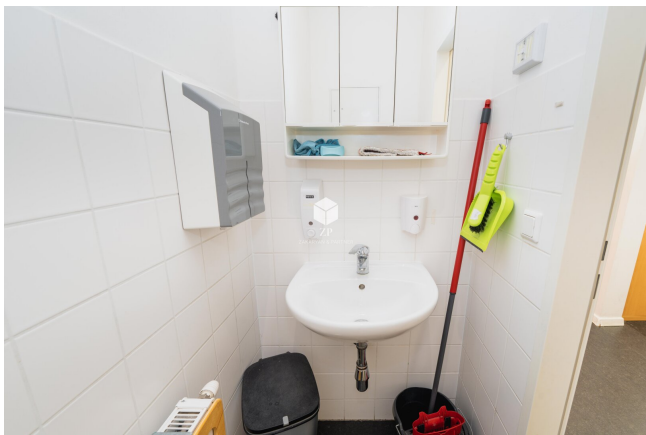












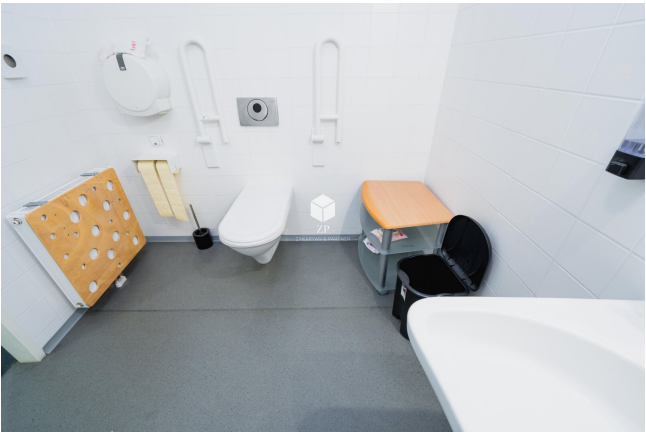










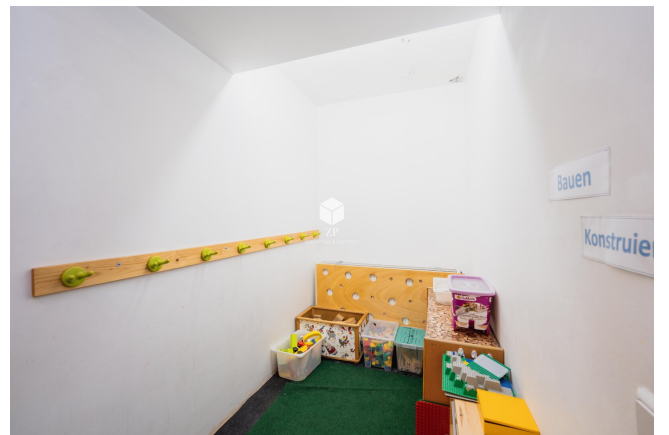
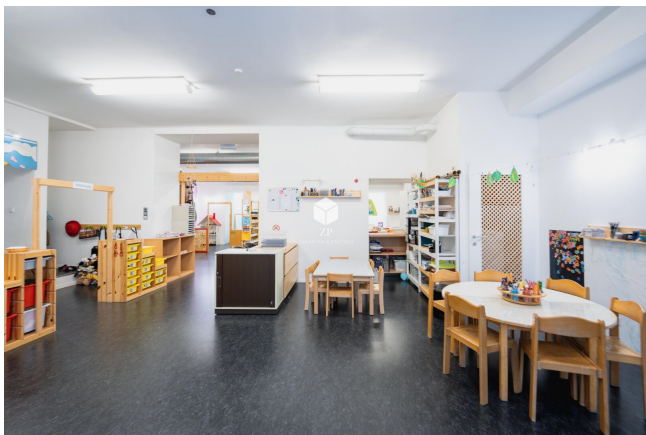






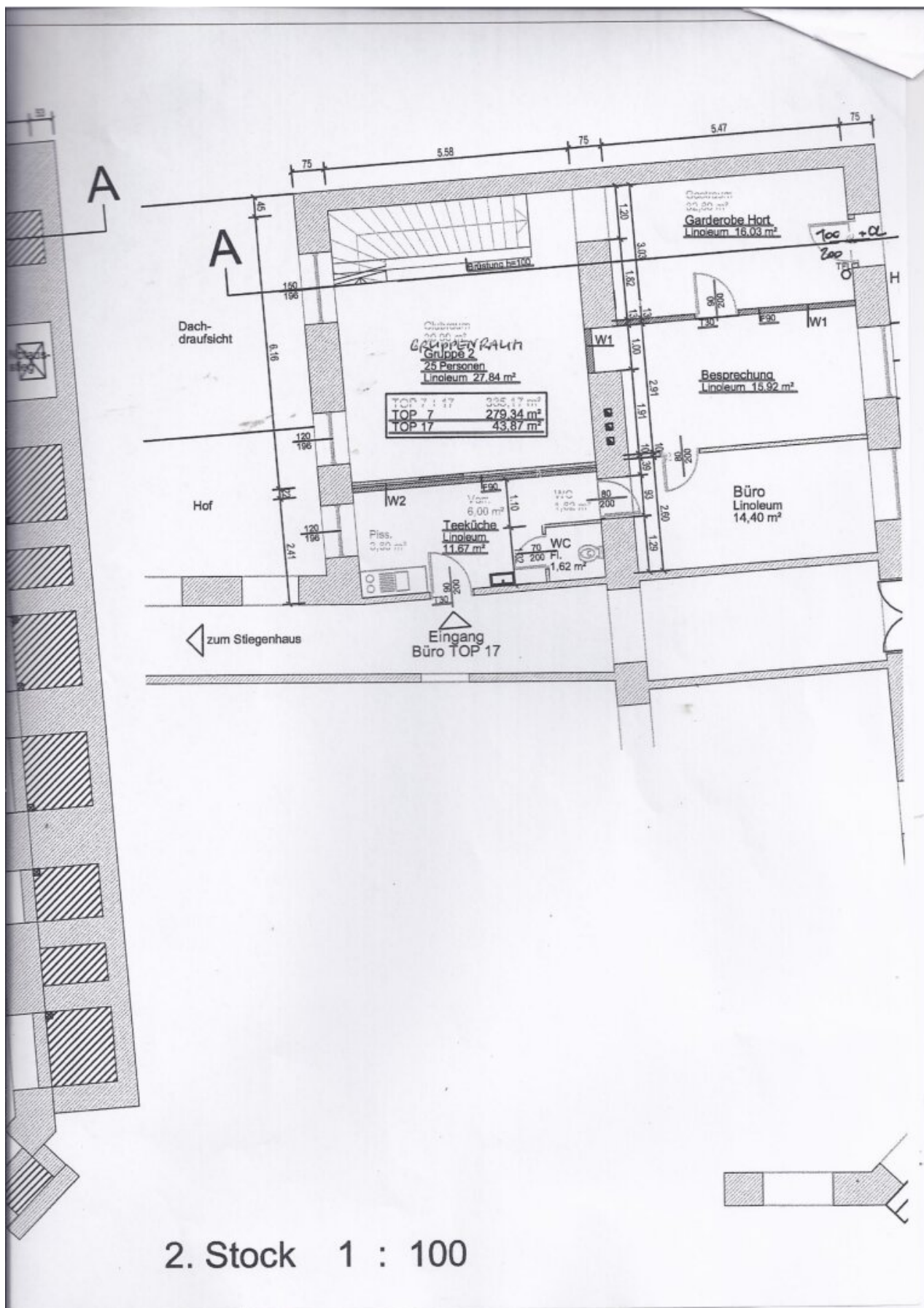














## Objektbeschreibung

>>> [HIER KLICKEN FÜR EINE VIDEO-BESICHTIGUNG <<<< https://youtu.be/FrcpQCb1Qac](https://youtu.be/FrcpQCb1Qac)

Sie suchen nach einer modernen und vielseitig nutzbaren Gewerbeimmobilie in bester Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Gewerbefläche in 1010 Wien bietet Ihnen auf insgesamt ca. 350m<sup>2</sup> (auf 2 Etagen) alles, was Sie für Ihren erfolgreichen Geschäftsbetrieb benötigen. Wir als Vermittler haben die Fläche nicht vermessen und können daher keine Garantie abgeben für die tatsächliche Größe. Die Flächenangabe bezieht sich auf den Auskünften des Eigentümers.

Das Objekt befindet sich in einem belebten und dynamischen Teil von Wien im 1. Bezirk, der sich durch seine Nähe zu zahlreichen öffentlichen Verkehrsmitteln auszeichnet. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn in unmittelbarer Umgebung sind Sie bestens angebunden und können Ihre Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner problemlos erreichen.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung überzeugt, auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen und ist schnell und bequem erreichbar.

Doch kommen wir nun zu dem eigentlichen Highlight dieser Immobilie: Die Gewerbefläche selbst. Auf insgesamt ca. 350m<sup>2</sup> bieten sich Ihnen unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet, großzügig geschnitten und verfügen über hohe Decken, die ein angenehmes Arbeitsklima schaffen.

Weitere Highlights:

- Bestlage durch Zufahrbarkeit mit Autos
- Ruhelage
- Geschäftslokalwidmung
- Derzeit bewilligt als Kindergarten, der den MV gekündigt hat
- Mietvertragsverlängerung nach 3 Jahren möglich (letzter Mieter war 12 Jahre bei uns)

UG: 279,34 m<sup>2</sup> + EG: 71,58m<sup>2</sup>

Diese Gewerbeimmobilie eignet sich perfekt für Unternehmen aus verschiedensten Branchen. Ob als Büro, Praxis, Atelier, Lager oder Produktionsstätte - hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen und Ihr Geschäft nach Ihren Vorstellungen gestalten. Auch für Events oder als Showroom ist diese Fläche bestens geeignet und bietet Ihnen eine attraktive Präsentationsmöglichkeit für Ihre Produkte oder Dienstleistungen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Industrie- und Gewerbefläche in 1010 Wien ein wahres Juwel in der Welt der Immobilien darstellt. Eine erstklassige Lage, eine moderne Ausstattung, eine optimale Verkehrsanbindung und eine vielfältige Infrastruktur machen dieses Objekt zu einem absoluten Traum für Unternehmer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu präsentieren.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr. Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter +43676 9110153 oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap