

++TOP LOCATION Angerer Straße Nähe Bahnhof! VIELE Nutzungsmöglichkeiten! ++Großes Geschäftslokal - Büro - Lager Flächen! PARKPLÄTZE zu mieten! U-Bahn+S-Bahn Fußläufig



Angerer Straße TOP LOCATION!

Objektnummer: 1587/64782

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angerer Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	202,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 157,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.020,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
Infos zu Preis:	

Die Kosten verstehen sich zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

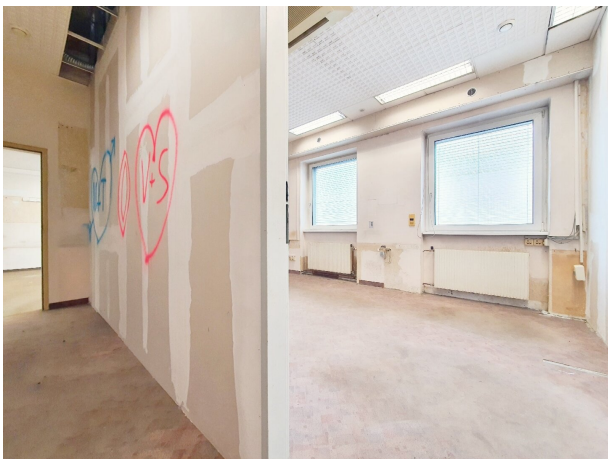
Ihr Ansprechpartner

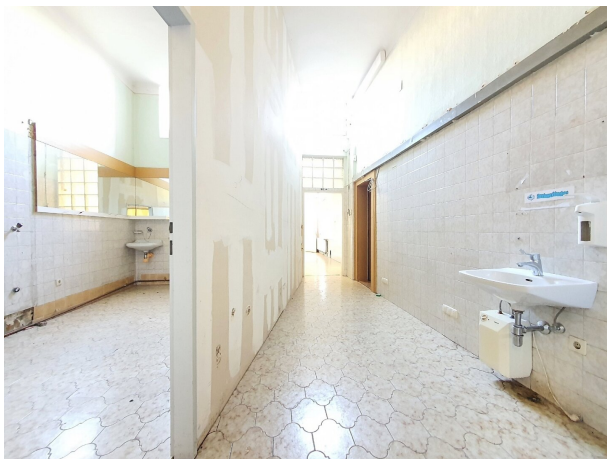


Sadia Alperovits

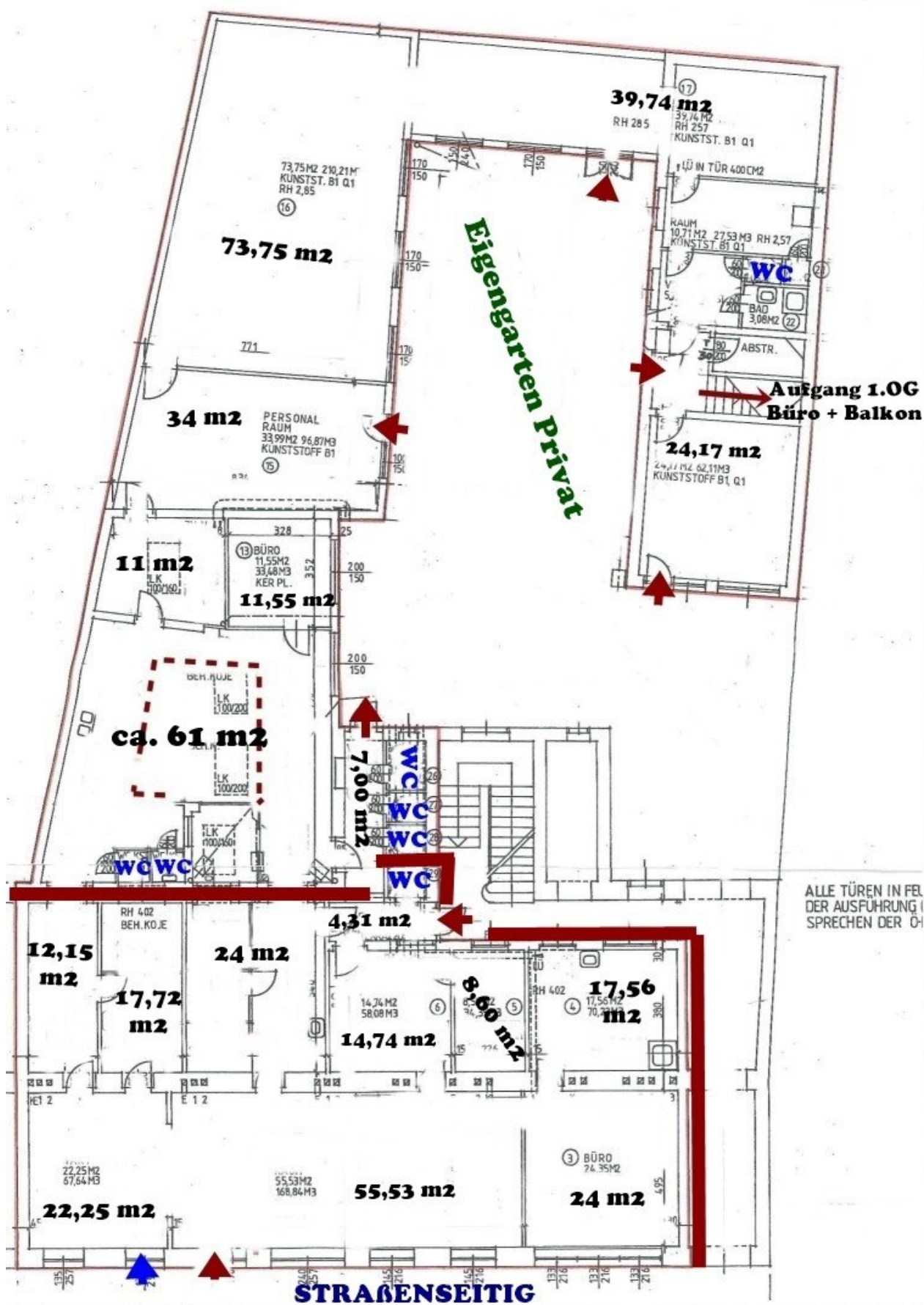
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien











Objektbeschreibung

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

**Erdgeschoß Teilflächen zu vermieten | 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 Nutzfläche von ca. 202 m² (zusätzliche Flächen zu vermieten) und flexibler Raumgestaltung bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

IHRE VORTEILE auf einen Blick:

- Erdgeschoßfläche – Straßentrakt
- Individuelle Raumaufteilung – Wände veränderbar, perfekt für Ihre Anforderungen.
- 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 Räumlichkeiten hofseitig ebenfalls mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit.

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

Freiflächen: Großzügiger Garten und Balkon)

PARKPLÄTZE: vis a vis zu mieten!

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: **€ 2.500 + 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

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap