

## **Ihr neuer Standort für soziale Dienstleistungen**



IMG\_20250724\_083547

**Objektnummer: 141/83823**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	1.840,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.534,08 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,46 €
<b>USt.:</b>	306,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



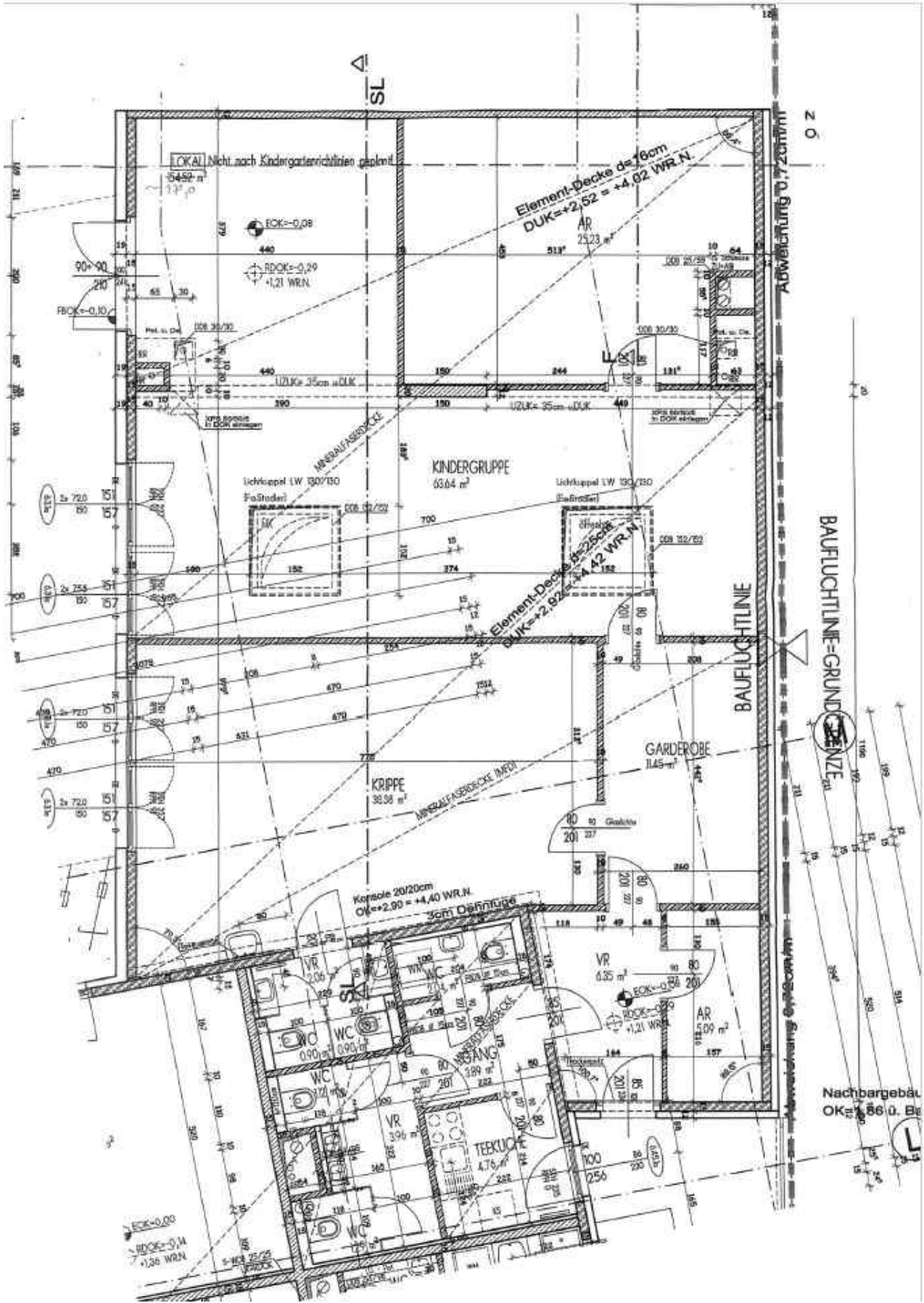














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 176 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Erdgeschoss einer modernen und gepflegten Wohnhausanlage mit insgesamt 16 Stiegen. Durch die zahlreichen Anwohner am Standort ergibt sich zusätzliches Kunden- und Nutzungspotenzial.

Die Fläche eignet sich besonders für:

- Soziale Einrichtungen aller Art (Nachhilfe, Betreuungseinrichtungen, Weiterbildung etc.)
- Ordinationen, Therapie- oder Praxisräume

Die Fläche wurde zuletzt als Kindergarten genutzt und ist dementsprechend kinder- und sicherheitsgerecht adaptiert. Dank der flexiblen Raumgestaltung kann die Aufteilung jedoch individuell an neue Nutzungskonzepte angepasst werden.

Folgende Ausstattungs-Highlights sind bereits vorhanden:

- Barrierefreier Zugang von zwei Seiten für komfortable Erreichbarkeit
- Stoßabfedernder Bodenbelag mit gummierter Oberfläche – ideal für Kinder oder Bewegungsräume
- Lichtkuppeln im Zentrum der Fläche sorgen für zusätzliches Tageslicht
- Mehrere WC-Anlagen für Kunden und Besucher
- Separater Mitarbeiterbereich mit eigener WC-Anlage und Sozialraum inkl. Küchenbereich
- Optionale KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

Ein besonderes Plus bei dem Objekt ist, dass es neben dem fairen Mietpreis auch noch zusätzlich die Möglichkeit gibt eine Kaufoption in Anspruch zu nehmen. Hier würde zum Kautionsbetrag zusätzlich noch der Eigenmittelanteil in Höhe von € 62.611,44 hinzukommen und sich die brutto Gesamtmiete von € 1.840,90 auf € 1.914,44 erhöhen.

Eine seltene Gelegenheit sich sein eigenes Geschäftslokal zu kaufen!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.