

**220 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche für Büro/ Praxis/ Lokal mit großen  
Auslagenfronten nahe Hütteldorfer Straße!**



**Objektnummer: 124842**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Adresse           | Ameisgasse    |
| Art:              | Büro / Praxis |
| Land:             | Österreich    |
| PLZ/Ort:          | 1140 Wien     |
| Zustand:          | Gepflegt      |
| Alter:            | Altbau        |
| Bürofläche:       | 219,79 m²     |
| Zimmer:           | 5             |
| WC:               | 3             |
| Kaltmiete (netto) | 2.857,27 €    |
| Kaltmiete         | 3.391,76 €    |
| Miete / m²        | 13,00 €       |
| Betriebskosten:   | 534,49 €      |
| USt.:             | 678,35 €      |
| Provisionsangabe: |               |

12.210,34 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Grazia Belmar**

Ticon Immobilienservice  
Phorusgasse 2  
1040 Wien

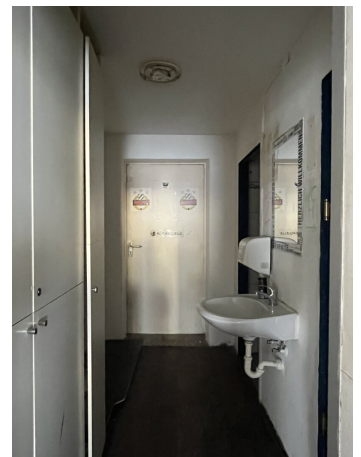
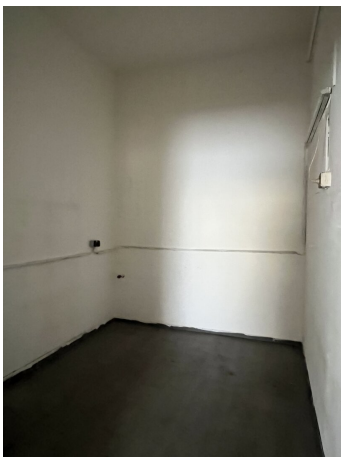
T 0699/10808182

H 0699/10808182  
F +43 1 96 18 101

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

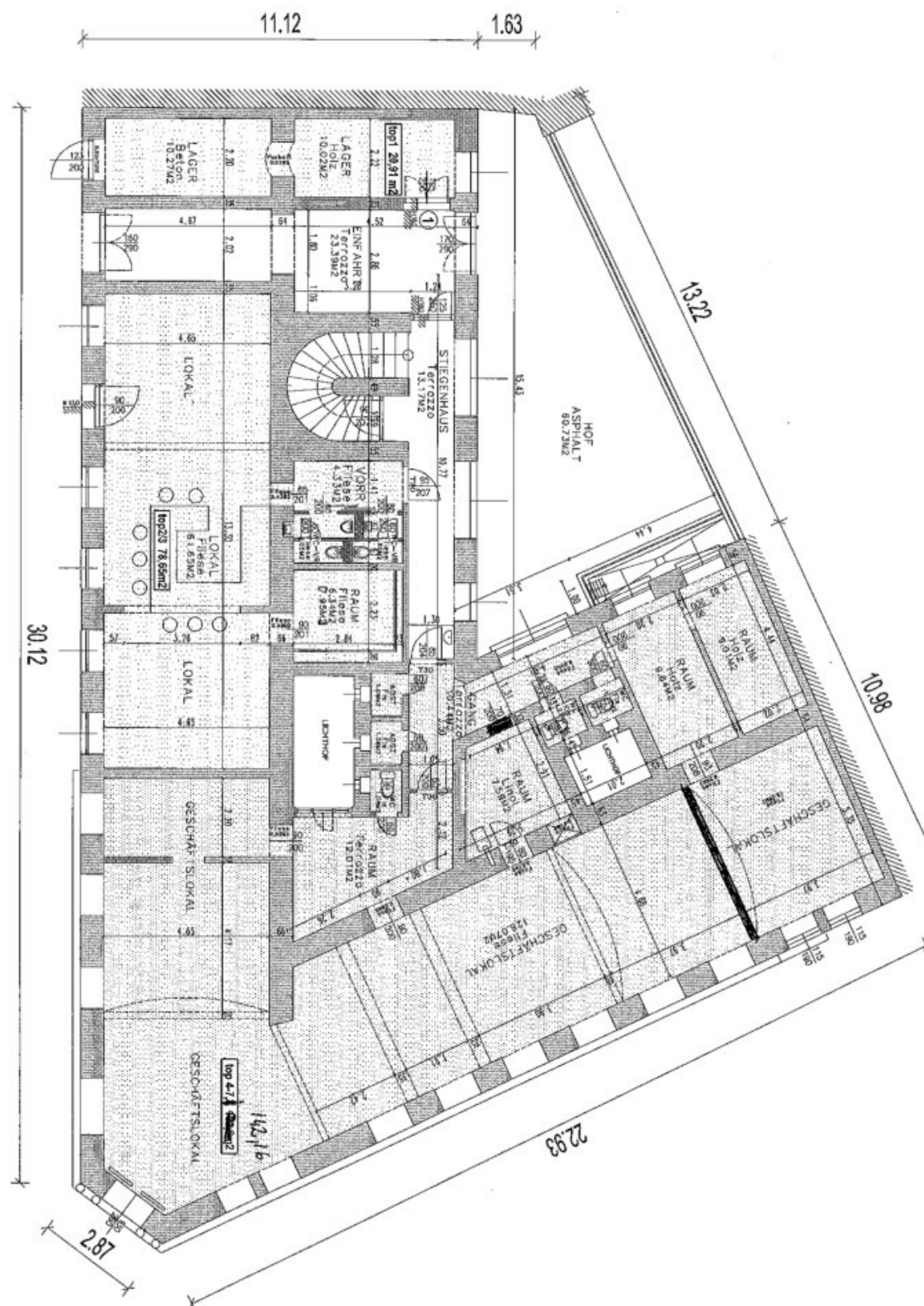








[illegible]



## Objektbeschreibung

### **Moderne Geschäftsfläche 220 m² mit großen Auslagenfronten Nähe Hütteldorfer Straße!**

Zur unbefristeten Vermietung gelangen insgesamt 219,79 m² moderne Büro oder Geschäftsräumlichkeiten **in frequentierter Lage**. Die Räume sind sehr hell und befinden sich zum großen Teil in ausgezeichnetem Zustand bzw. werden renoviert. Die Fläche setzt sich aus zwei Lokalen zusammen und ist daher auch gut abzuteilen. Diese würden sich hervorragend eignen als z.B. Bioladen, Arztpraxis, Großraumbüro etc. eignen

### **Raumaufteilung:**

Top 4:

1 sehr großer Verkaufs-Bürraum in L-Form mit großen Glasfronten

über den 2 Eingang ( Stiegenhaus ) ist ein großzügiger Vorraum begehbar

2 Nebenräume

Küche mit allen Anschlüssen

Toilette

Top 2:

Hauptraum

Nebenraum

Fluchtweg mit Durchgang zum Stiegenhaus

2 weitere separate Toiletten

### **Ausstattung:**

Steinboden

Gasetagen/Fußbodenheizung

elektrischer Rollladen

Beleuchtung

2 Ventilatoren

**Das Lokal ist ab sofort verfügbar und wird branchenfrei ( KEINE GASTRO ) in unbefristeter Hauptmiete ablösefrei vermietet!**

**Kaution € 3 Bruttomonatsmieten**

**Provision 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. 20% Mwst**

Für Fragen oder Besichtigungswünsche kontaktieren Sie bitte **Frau Belmar +43 699 10808182** oder **Herrn Mag.Weiss +43650 22 85 695, weiss@belmar.at**

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht ihre Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap