

**Büro, Ordination, Wohnraum, Showroom, Werkstatt,
Outlet, Kreativstudio...hier ist fast alles möglich**



Fast barrierefreier Zugang nur eine Stufe

Objektnummer: 7603/427

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1880
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	280,00 m²
Lagerfläche:	86,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	91,00 m²
Kaltmiete (netto)	2.420,00 €
Kaltmiete	2.976,83 €
Betriebskosten:	556,83 €
USt.:	595,37 €
Provisionsangabe:	

10.716,59 € inkl. 20% USt.

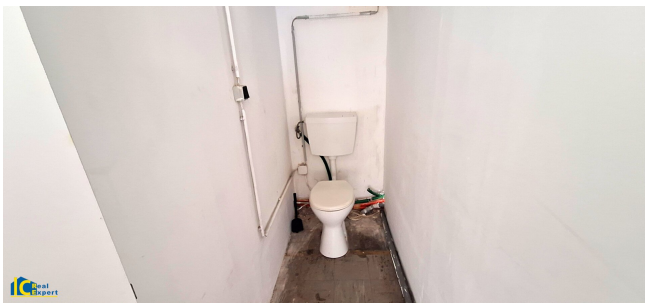
Ihr Ansprechpartner

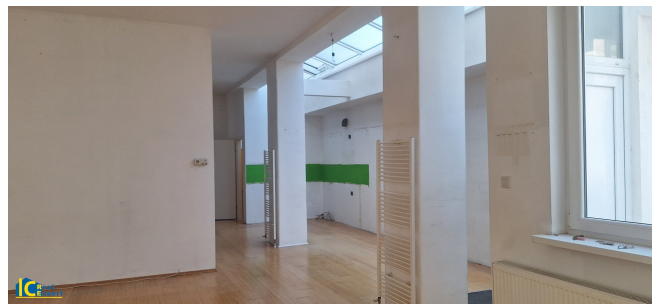


DI Birgit Amberger-Horak

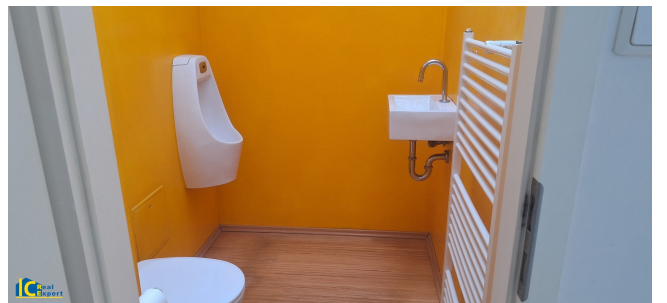
IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35

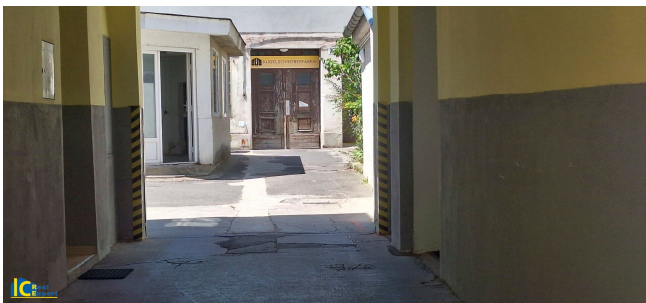








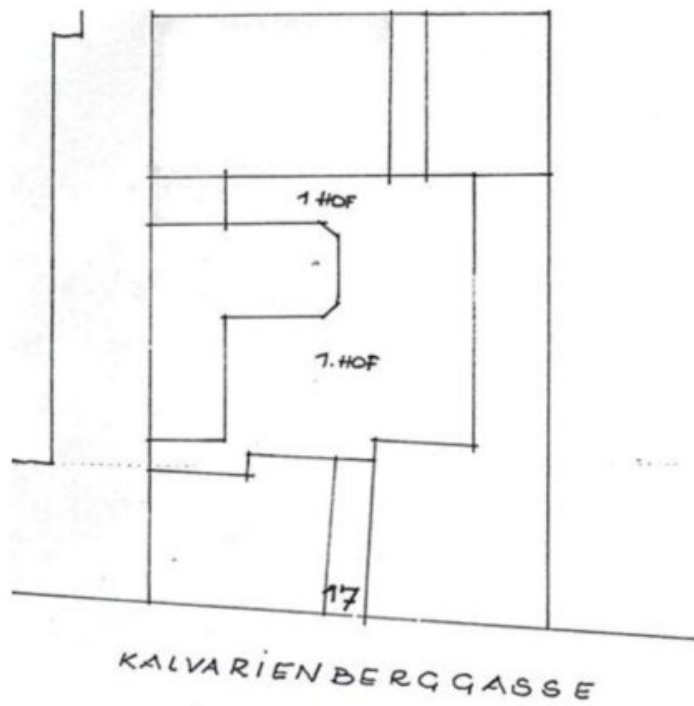














Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Wien, wo sich diese vielseitige Gewerbefläche in der aufstrebenden Gegend des 17. Bezirks befindet. Diese beeindruckenden 280 m² bieten Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr geschäftliches Vorhaben in die Realität umzusetzen. Mit einer monatlichen Miete von 3.572,20 inklusive Betriebskosten und Ust. eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine renovierungsbedürftige Immobilie zu investieren, die ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die großzügige Fläche ist ideal für kreative Geschäftsideen, sei es als Büro, Atelier oder Verkaufsraum. Der Stadtblick, den Sie von hier aus genießen, lässt Sie inmitten des urbanen Lebens in Wien arbeiten und inspirieren. Die Ausstattung umfasst praktische Elemente wie Estrich, Fliesen und Laminat, die Ihnen eine solide Basis bieten. Zudem stehen Ihnen drei WCs zur Verfügung, darunter ein Pissoir, was den Komfort für Ihre Mitarbeiter und Kunden erhöht. Eine Teeküche sorgt dafür, dass Sie und Ihr Team in den Pausen entspannen und neue Energie tanken können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn sowie der Bahnhof in unmittelbarer Nähe machen Ihre Gewerbefläche für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen gut erreichbar. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur wenige Schritte entfernt. Für Familien stehen Schulen und Kindergärten zur Verfügung, während Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf sorgen.

Nutzen Sie die Chance, sich in einem dynamischen Viertel von Wien niederzulassen, das sowohl durch seine Infrastruktur als auch durch seine lebendige Atmosphäre überzeugt. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diese Gewerbefläche ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial, das diese Immobilie für Ihr Unternehmen bereithält. Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg in Ihre neuen Geschäftsräume zu begleiten!

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap