# 300 m<sup>2</sup> - hier ist alles möglich, Büro, Ordination, Wohnraum, Showroom, Werkstatt, Outlet, Kreativstudio...



Fast barrierefreier Zugang nur eine Stufe

Objektnummer: 7603/448

Eine Immobilie von IC-Makler

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Aiter:

Nutzfläche:

Lagerfläche:

Bürofläche:

Bäder:

WC:

Keller:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

Miete / m<sup>2</sup>

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

7.144,39 € inkl. 20% USt.

Kalvarienberggasse

Halle / Lager / Produktion

Österreich

1170 Wien, Hernals

1880

Teil\_vollrenovierungsbed

Altbau

300,00 m<sup>2</sup>

86,00 m<sup>2</sup>

100,00 m<sup>2</sup>

1

3

124,00 m<sup>2</sup>

2.420,00 €

2.976,83 €

8,07€

556,83€

595,37 €

## **Ihr Ansprechpartner**



**DI Birgit Amberger-Horak** 

**IC-Makler** 









































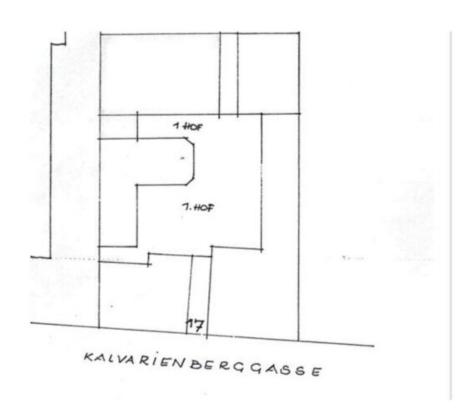




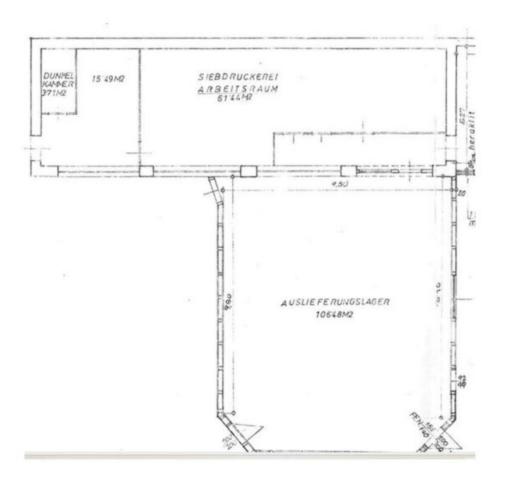














### **Objektbeschreibung**

Willkommen im Herzen von Wien, wo sich diese vielseitige Gewerbefläche mit ca. 300 m² in der urbanen Gegend des 17. Bezirks befindet.

Diese vielseitigen Flächen bieten Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr geschäftliches Vorhaben in die Realität umzusetzen. Mit einer monatlichen Nettomiete von 2.420,- (3.572,20 inklusive Betriebskosten und Ust.) eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, sich in eine gestaltbare Immobilie einzumieten.

Die großzügige Fläche ist ideal für kreative Geschäftsideen, sei es als Büro, Atelier oder Verkaufsraum. Lassen Sie sich von der Nähe zum Gürtel inspirieren arbeiten und gestalten.

Die über eine belagsfertige Ausstattung hinausgehende Ausstattung, bietet ihnen eine solide Ausgangsbasis für Ihre Wünsche. Natürlich sind Sozialräume ausrechend vorhanden.

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.

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 Fläche 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 Räume 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