

**Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (ca. 186 m²) mit
großzügigen Räumlichkeiten!**



Umgebung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5272

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	185,14 m²
Gesamtfläche:	185,14 m²
Verkaufsfläche:	117,12 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaltmiete (netto)	2.738,82 €
Kaltmiete	3.179,42 €
Miete / m²	14,79 €
Betriebskosten:	382,88 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	100,58 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



@IMMONESTOR

PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE
ODER KENNEN JEMANDEN?
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



Objektbeschreibung

Top Lage | Moderne **Geschäftsfläche** mit großzügigen Räumlichkeiten!

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

Die **Immobilie** eignet sich perfekt für Gewerbebetriebe, die auf der Suche nach einem zentral gelegenen **Geschäftsfläche** sind. Diese Immobilie verspricht nicht nur eine hervorragende Lage inmitten der pulsierenden Stadt, sondern auch eine beeindruckende Größe von ca. 185,14 m². Das Büro befindet sich im Erdgeschoss und bietet somit einen barrierefreien Zugang. Das bedeutet nicht nur Komfort für Sie und Ihre Mitarbeiter, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Dienstleistungen für alle zugänglich zu machen. Die großzügige Fläche bietet Platz für insgesamt 5 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

Im Überblick:

- Diese Geschäftsfläche wird leer übergeben und ist sofort verfügbar.
- Separater Bürobereich mit einem WC
- Der Verkauf erfolgt als Edelmetallbau - Entsprechend kann nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen gebaut werden.
- Folgende Nutzungsarten sind erlaubt: Restaurants aller Art, Fast-Food, herkömmliche Bürotätigkeiten, Apotheken, Drogeriemärkte, Handysshops, Modegeschäfte, Gastronomie (Bar, Shishabar, etc.), Eissalon, etc.
- Folgende Nutzungsarten sind nicht erlaubt: Lebensmittelhandel, Bäckerei / Konditorei

Aufteilung:

- Offene Geschäftsfläche / Lokal: ca. 117,12 m²
- Sozialraum: ca. 26,27 m²
- WC D/H: ca. 9,29 m²
- WC Personal: ca. 1,66 m²
- Lager: ca. 10,09 m²
- Garderobe: ca. 6,46 m²
- Technikraum: ca. 8,91 m²
- Gang: ca. 5,34 m²

Gesamtmiete: € 3.400,-

Kaution: 3BMM

Provision: 3 BMM + USt.

Mietdauer: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption!)

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap