

**Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (mit ca. 186 m<sup>2</sup>) mit  
großzügigen Räumlichkeiten!**



Umgebung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5494**

**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:              | <b>C</b> 50,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,71               |
| Kaufpreis:                    | 409.000,00 €                |
| Kaufpreis / m²:               | 2.209,14 €                  |
| Betriebskosten:               | 382,88 €                    |
| Heizkosten:                   | 120,00 €                    |
| USt.:                         | 100,58 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises 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](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

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

-----

[www.immonestor.at](http://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 Edelrohbau - 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 m<sup>2</sup>
- Sozialraum: ca. 26,27 m<sup>2</sup>
- WC D/H: ca. 9,29 m<sup>2</sup>
- WC Personal: ca. 1,66 m<sup>2</sup>
- Lager: ca. 10,09 m<sup>2</sup>
- Garderobe: ca. 6,46 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 8,91 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 5,34 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 409.000,-

BK: € 661,18 (inkl. Rücklage, Heizung und Warmwasser)

Provision: 3% + USt.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://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](http://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