

## Kleines Geschäftslokal/Büro mitten in Kaisermühlen



Geschäftslokalfront-KI generiert

**Objektnummer: 849**

**Eine Immobilie von Angst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bellegardegasse 19
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	34,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Kaltmiete (netto)	545,00 €
Kaltmiete	666,11 €
Betriebskosten:	121,11 €
USt.:	133,22 €

## Ihr Ansprechpartner



**Arch. DI Robert Angst**

Angst Bauträger GmbH  
Mayergasse 11  
1020 Wien

T +43 676 434 0 434  
F +4312699008

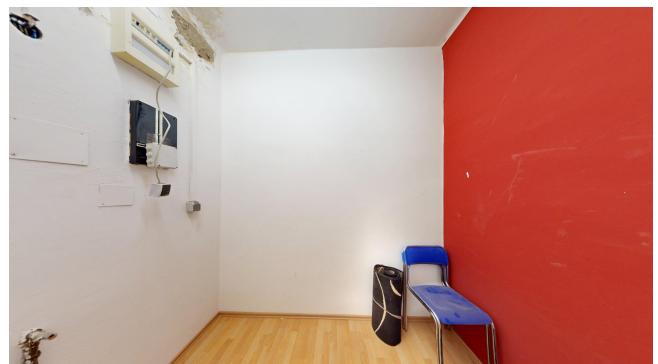
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



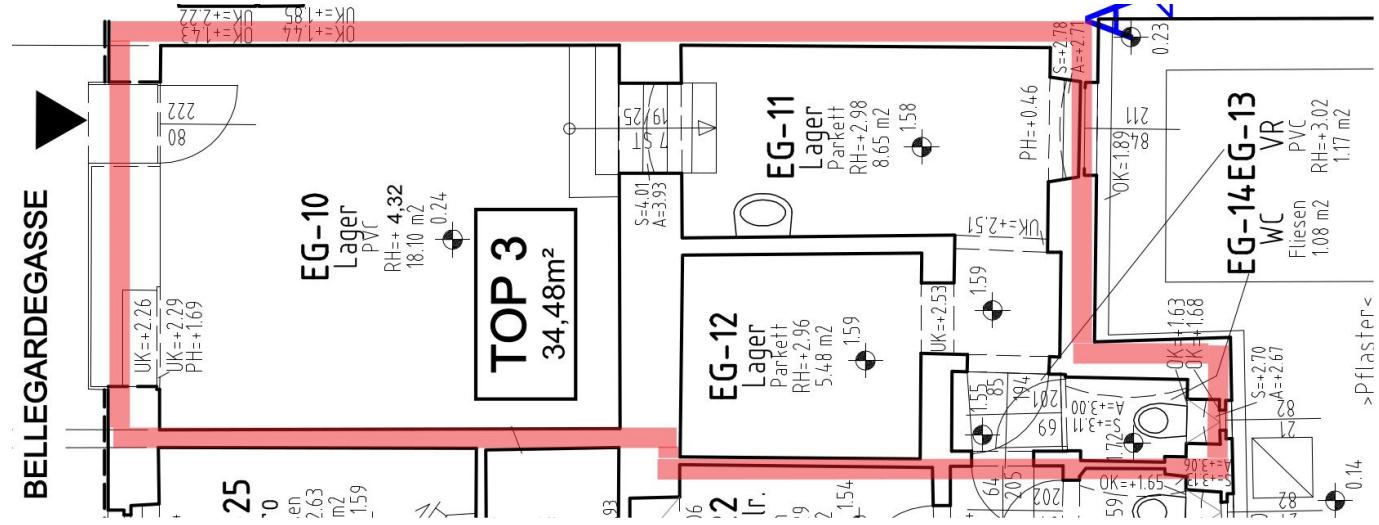








BELLEGARDEGASSE



# Objektbeschreibung

Entdecken Sie die ideale Gelegenheit für Ihr neues Büro oder Geschäftslokal! Dieses Objekt mit einer Fläche von 34,48 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihre beruflichen Träume zu verwirklichen.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss und zeichnet sich durch einen hellen und gut geschnittenen Verkaufsraum mit ca. 4,5m Höhe aus. Weiters gibt es noch 2 Räume die sich für z.B. eine kleine Küche, oder Lager eignen. Hier haben Sie ausreichend Platz für kreative Ideen, Beratungsgespräche, Verkauf, Praxis,.....

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der Rohbau-Status, der Ihnen die Freiheit gibt, den Raum nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Entfalten Sie Ihre Kreativität und schaffen Sie eine Umgebung, die Ihre Marke repräsentiert und Ihre Klienten begeistert.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn und einem nahgelegenen Bahnhof sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter zusätzlich erleichtert.

Die Lage ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch praktisch für den Alltag. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Supermärkte und eine Bäckerei in der Nähe, sodass Sie sich um die täglichen Besorgungen problemlos kümmern können.

Die Räume werden durch eine neue Elektrofußbodenheizung beheizt. Eine Klimaanlage kann zur Kühlung verwendet werden. Die Einheit wird noch verfließt und ausgemalt.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und gestalten Sie Ihr neues Büro oder Ihre Praxis in einer der attraktivsten Lagen Wiens. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verwandeln Sie diesen Rohbau in einen inspirierenden Arbeitsplatz, der nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren Klienten ein Gefühl von Professionalität und Wohlbefinden vermittelt.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese außergewöhnliche Immobilie zu erfahren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihre Zukunft beginnt hier!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <225m  
Apotheke <50m  
Klinik <1.650m  
Krankenhaus <3.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.650m  
Höhere Schule <2.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <175m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <1.275m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap