

## **UNGARGASSE – Attraktive Gewerbefläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



Großer Raum

**Objektnummer: 6653/893**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	141,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	141,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.416,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.968,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	552,75 €
<b>USt.:</b>	130,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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







 CONFIDO



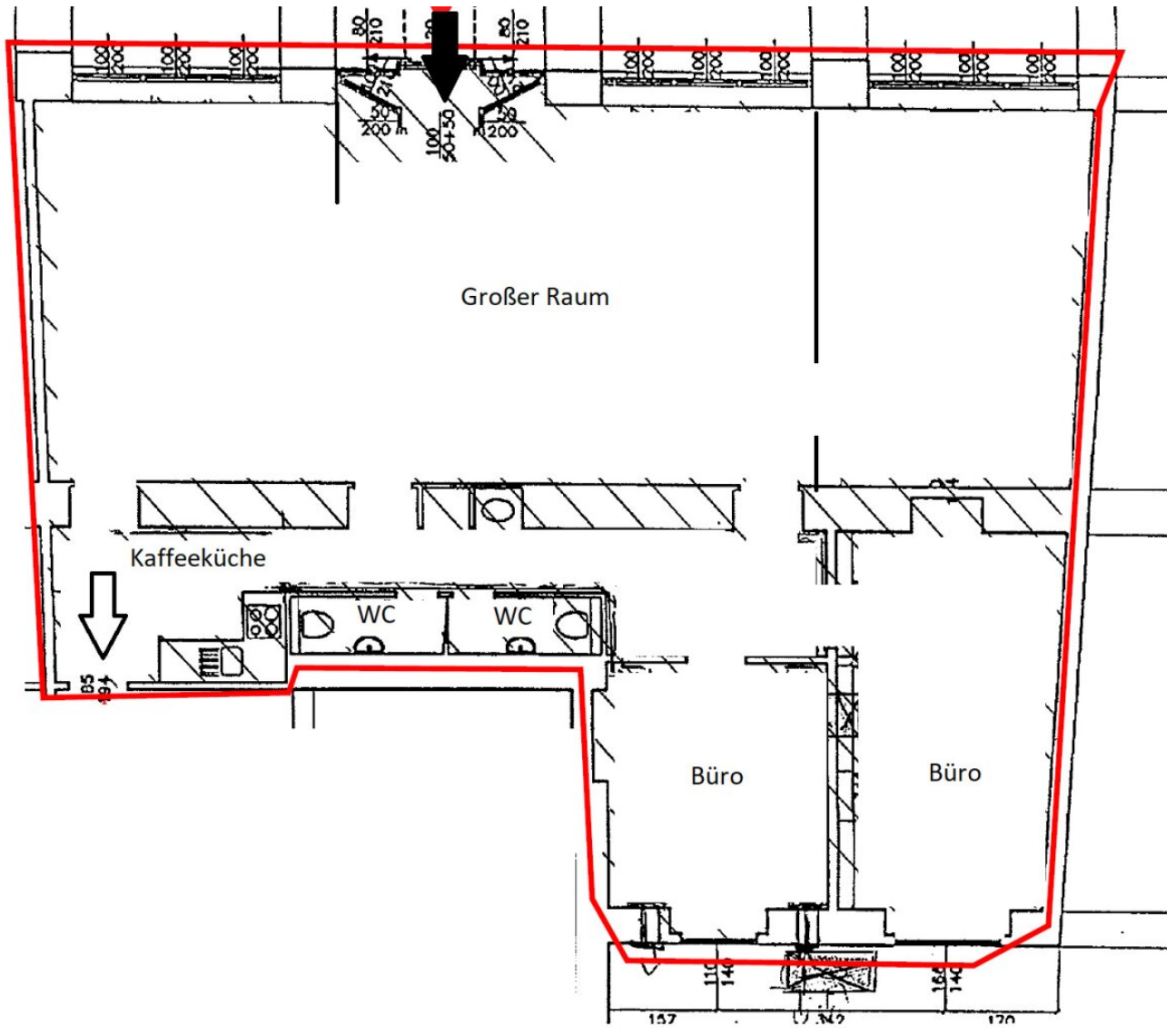
 CONFIDO



 CONFIDO







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses **rund 142 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal, Büro oder Praxis** in ansprechender Lage in der Ungargasse.

Das Objekt verfügt über einen **großzügigen vorderen Bereich mit einer klimatisierten Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup>**, der durch eine **Glaswand bzw. ein weiteres Glasschiebemodul flexibel gestaltet** werden kann. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Raum bei Bedarf in bis **zu drei separate Einheiten zu unterteilen**, was **eine vielseitige Nutzung** ermöglicht.

Im **hinteren Bereich befinden sich zwei weitere getrennte Räume** sowie **2 separate Toiletten** und eine **kleine Teeküche**. Zusätzlich **bietet ein Hinterausgang direkten Zugang** zum Innenhof.

Dank der **durchdachten Raumaufteilung** eignet sich das Objekt ideal für **unterschiedliche Nutzungsarten**, sei es als **Einzelhandelsfläche, Büro oder Praxis**, und bietet somit ein hohes Maß an Flexibilität.

### Aufteilung:

- Eingangsbereich
- Großer Raum (teilbar in 3 Räume)
- 2 hofseitige ausgerichtete Räume
- 2 getrennte Toiletten
- Kaffeeküche

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap