

# **Waldmühle Rodaun - Ein Stückchen Stadt im Wienerwald - Büro/Café/Ordination**



Lage

**Objektnummer: 6776**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.995,00 €
<b>USt.:</b>	399,00 €

## Ihr Ansprechpartner

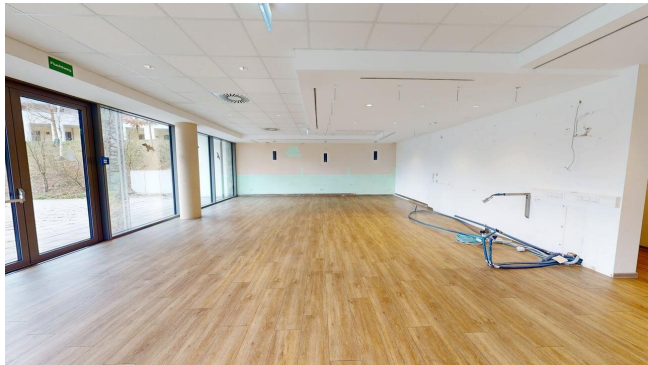


### Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Str. 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H 0043 (0)676 / 7036040

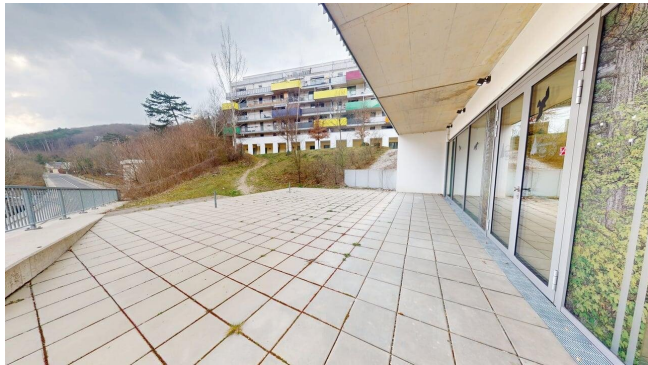
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

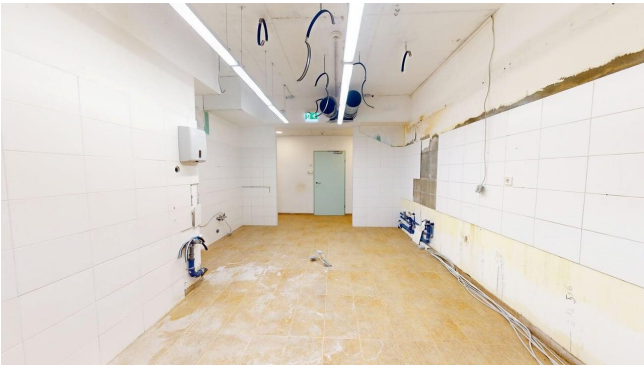
















# Objektbeschreibung

## Waldmühle Rodaun – Geschäftsfläche mit vielseitiger Nutzung

Ab sofort gelangt eine branchenfreie Geschäftsfläche (ca. 207 m<sup>2</sup>) mit großzügiger Terrasse (ca. 170 m<sup>2</sup>) zur Vermietung. Ideal als Café, Büro oder Ordination. Barrierefreier Zugang, Parkettboden, Niedertemperatur-Fußbodenheizung und eine optionale Lüftungsanlage für Gastronomie sind vorhanden.

### Kosten

- Monatliche Pauschalmiete brutto : EUR 2394,00,- ( netto 1995,00,-)
- Kautions: 6 Bruttomonatsmieten
- Tiefgarage: ca. EUR 108,-/Monat pro Stellplatz (optional)
- Besucherparkplatz (2 Stunden kostenlos)

### Lage

Das Projekt Waldmühle Rodaun am Rande des Wienerwalds bietet beste Erholung in Stadtnähe. Die Buslinie 255 (Haltestelle direkt vor der Anlage) verbindet Sie in ca. 15 Minuten mit dem Bahnhof Liesing. Kaltenleutgeben ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Kurzinfo

- Branchen frei nutzbar
- 3 separate Sanitärräume
- Barrierefreier Zugang
- Park- und Stellplatzmöglichkeiten

- Unmittelbare Waldlage

Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren!

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.

**Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap