

# Hofgebäude + 3 Garagen + 1 Lagerraum in Floridsdorfer Bestlage!



**Objektnummer: 4296**

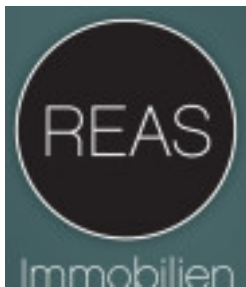
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	153,42 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	15,58 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	84,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.304,07 €
<b>Kaltmiete</b>	1.304,07 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,50 €
<b>USt.:</b>	260,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7



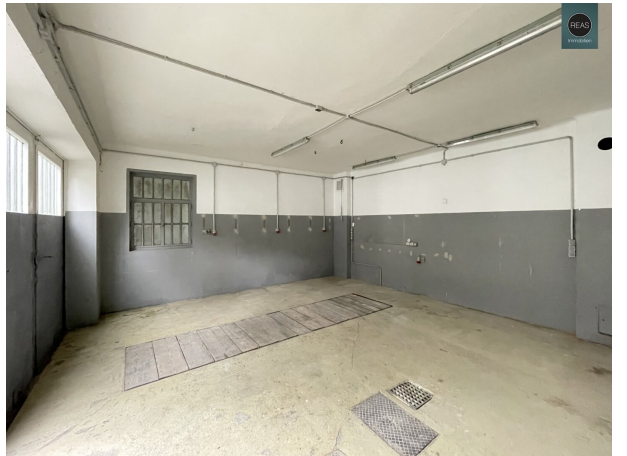
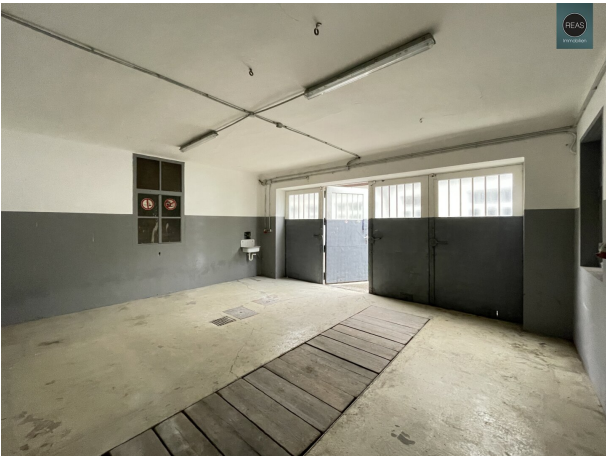


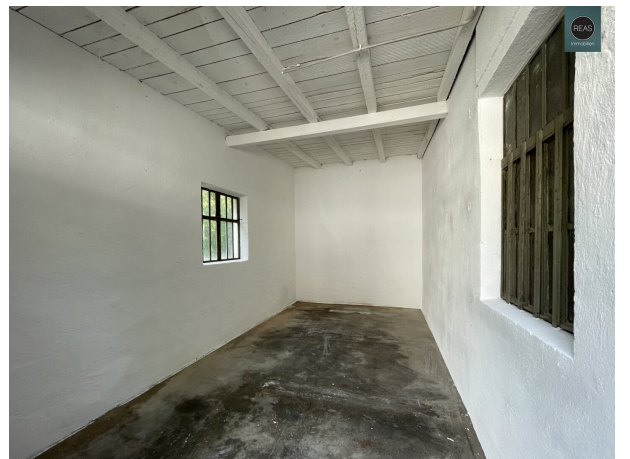








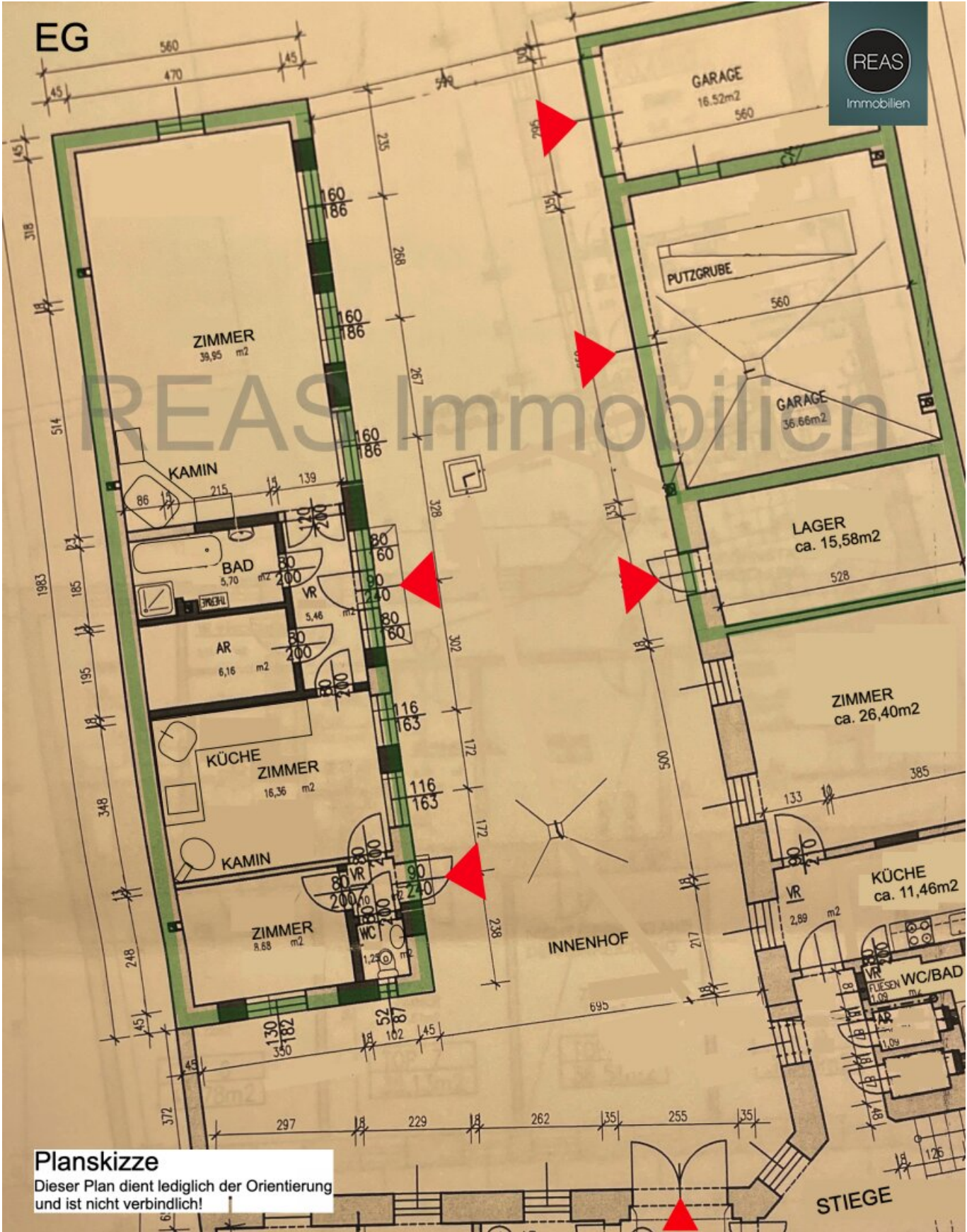








EG



**Planskizze**

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

STIEGE

## Objektbeschreibung

**Wir bitten um ausschließlich schriftliche Kontaktaufnahme inklusive vollständiger Kontaktdaten! Bitte keine Anrufe! Vielen Dank!**

**Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Immobilie. Es handelt sich um eine interessante Kombination aus einem Hofgebäude (EG), 1 Doppelgarage sowie 1 Einzelgarage im Hof vor dem Hofgebäude sowie einem Lagerraum (EG) welcher vom Hof zugänglich ist.**

Die Objekte befinden sich in einem gepflegten Haus in toller Lage von Wien Floridsdorf!

### **Hofgebäude:**

- 1 Vorraum
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer mit Einbauküche, Kaminofen sowie Platz für einen Essbereich
- 1 Gang
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 BAD mit Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Glaswand
- 1 Großzügiges Zimmer mit offenem Kamin

### **Lager (Zugang gegenüber Hofgebäude im Hof):**

- 1 Lagerraum mit Holzboden

**Doppelgarage:**

- Doppelgarage mit großem Tor samt Stromanschlüssen, Beleuchtung, Waschbecken, Grube etc.

**Einzelgarage:**

- Einzelgarage mit Tor samt Stromanschlüssen und Anschluss für Beleuchtung sowie einem Fenster

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Straßenbahn 25, 26, Bus N20 - ca. 150m entfernt

Bahnhof Wien-Floridsdorf, U-Bahn U6, S-Bahn, Straßenbahn 5, 25, 26, 30, 31, 33, Bus 20A, 28A, 29A, 33A, N20, N31 - ca. 350m entfernt

**Infrastruktur:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Alles zu Fuß erreichbar!

**Miete:**

Miete Netto € 1.304,07 zzgl. 20% Ust. € 260,81 = Brutto Gesamt € 1.564,88

Miete exkl. Wasser/Heizung/Strom/Internet/TV etc.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf!

**Kaution:** Höhe noch zu besprechen.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse

diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap