

## **Moderne Lagerfläche mit Freifläche in 1040 Wien!**



**Objektnummer: 6274/409**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Adresse           | Wiedner Gürtel                           |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion               |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 1040 Wien,Wieden                         |
| Baujahr:          | 1912                                     |
| Zustand:          | Modernisiert                             |
| Alter:            | Altbau                                   |
| Nutzfläche:       | 85,51 m <sup>2</sup>                     |
| Lagerfläche:      | 85,51 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 2                                        |
| WC:               | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto) | 352,95 €                                 |
| Kaltmiete         | 541,67 €                                 |
| Betriebskosten:   | 188,12 €                                 |
| USt.:             | 108,33 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/16  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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

































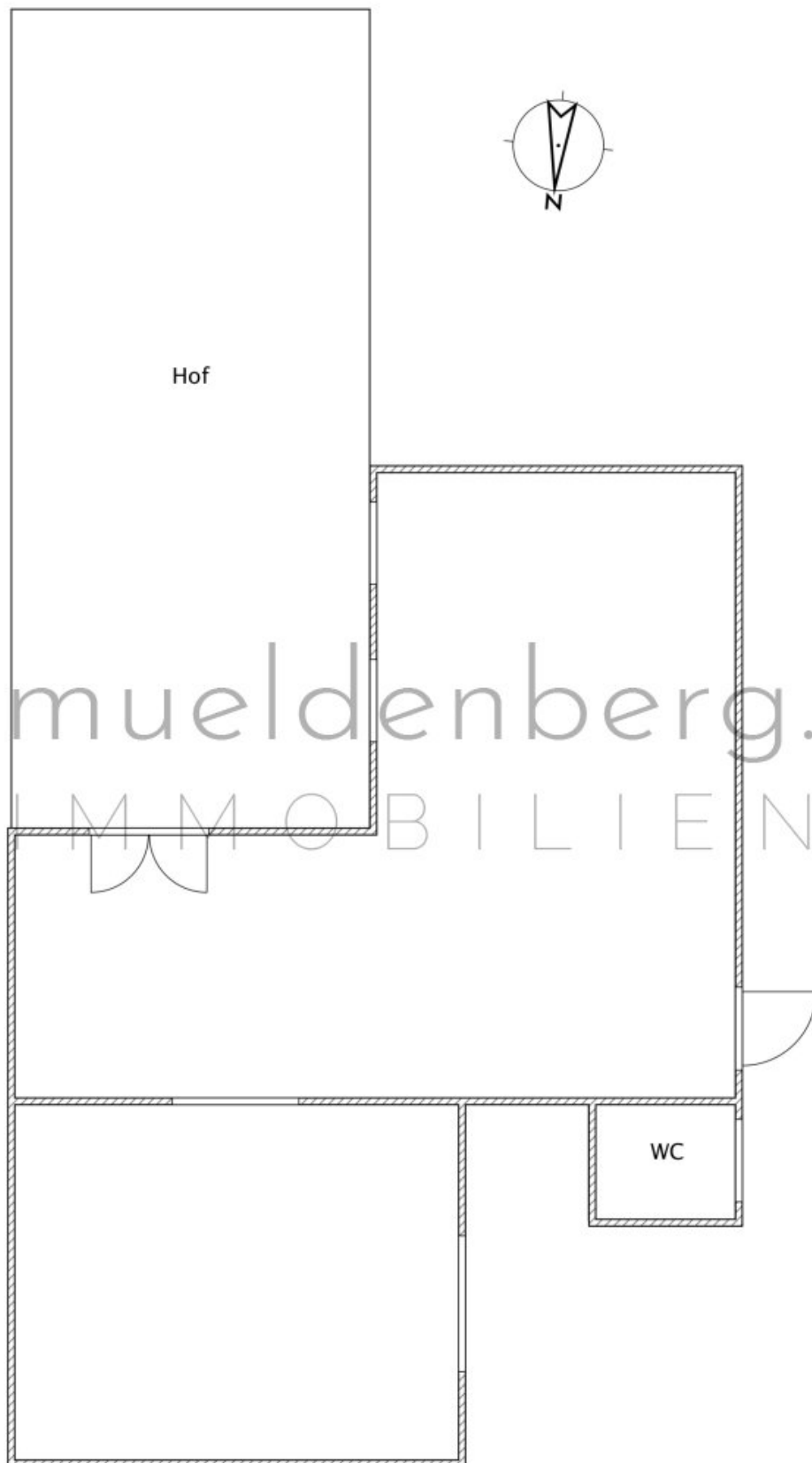














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeimmobilie im Herzen von Wien!

Wir präsentieren Ihnen eine attraktive Lagerfläche mit Freifläche in der begehrten Lage des 4. Bezirks. Diese moderne Gewerbeeinheit eignet sich ideal für Unternehmen, die Lagerflächen benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 85,51 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Betreten Sie die Einheit, und Sie werden sofort von der hellen und einladenden Atmosphäre begeistert sein. Die Räume sind geschmackvoll modernisiert und verfügen über einen hochwertigen Estrich, der pflegeleicht und funktional ist.

Die zwei gut geschnittenen Räume bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Anforderungen. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine positive Arbeitsumgebung.

Die Sanitäranlagen sind ebenfalls vorhanden und umfassen eine Toilette, die den Komfort für Ihre Mitarbeiter und Kunden erhöht.

Mit einer monatlichen Miete von nur 650,00 € bietet Ihnen diese Gewerbeeinheit ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der besten Lagen Wiens.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihr Unternehmen in dieser dynamischen Umgebung zu etablieren. Die zentrale Lage in 1040 Wien garantiert nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Auto.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Ihre Geschäftsideen in einem modernen und einladenden Umfeld zu verwirklichen!