

**Businessfläche mit optimaler Sichtbarkeit – Wagramer
Straße ab sofort! Nähe Kagraner Platz/Kagran**



Objektnummer: 299845

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	70,21 m²
Zimmer:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.738,45 €
Betriebskosten:	138,45 €
USt.:	347,69 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Bezak

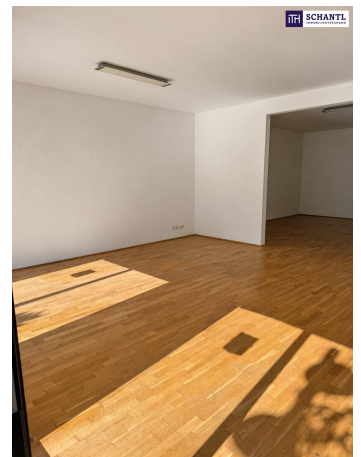
Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 39 865 65
H +43 664 30 7000 9

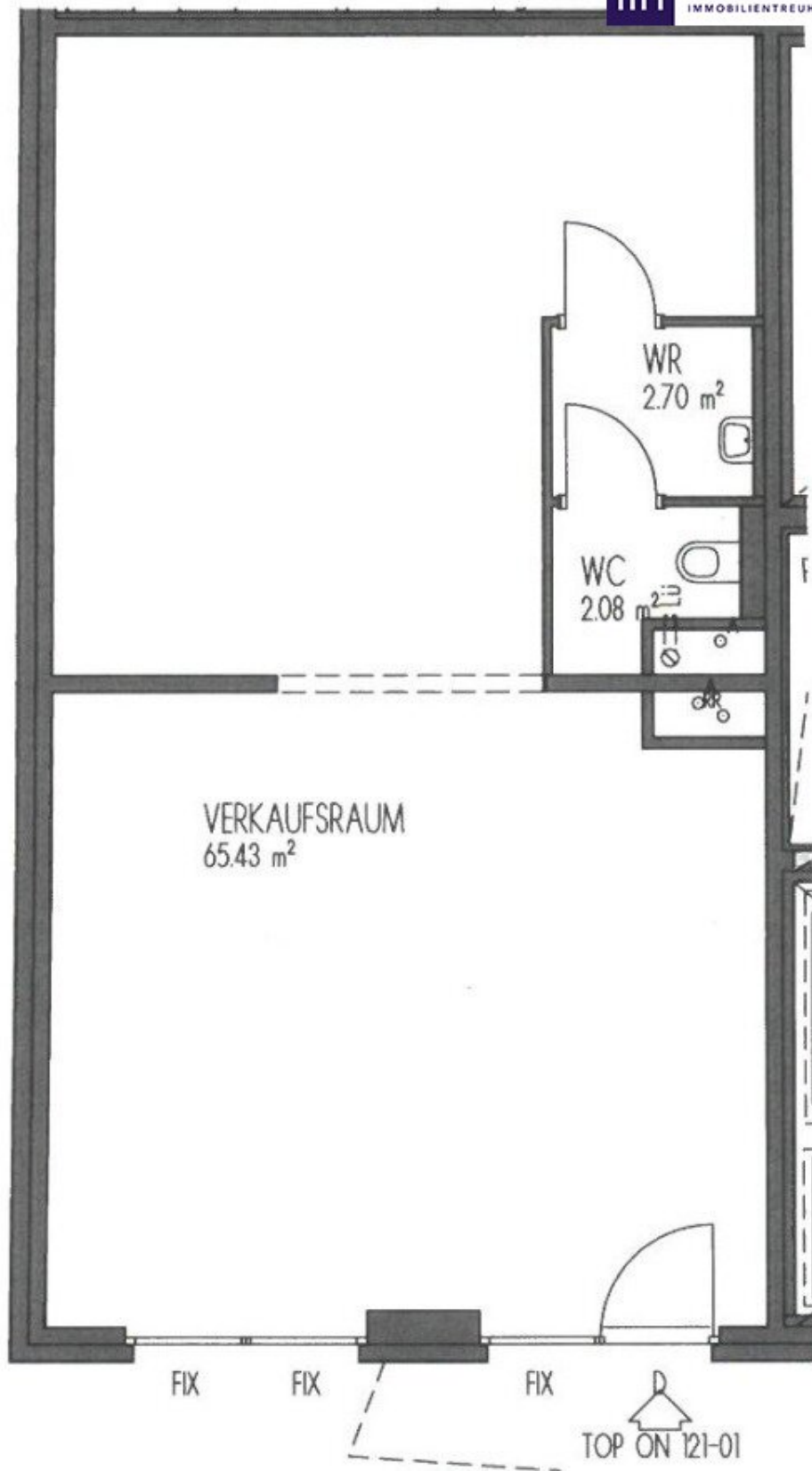
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsfläche mit direktem Straßenzugang – 70 m² in 1220 Wien

Sie suchen einen gut erreichbaren Standort für Ihr Unternehmen? Diese rund **70 m² große Geschäftsfläche in der Wagramer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk** bietet optimale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.

Die ebenerdig erreichbare Einheit verfügt über einen **eigenen Zugang direkt von der Wagramer Straße** und ist dadurch auch für Unternehmen mit regelmäßigem Parteien- bzw. Kundenverkehr besonders interessant. Ob Büro, Agentur, Praxis, Studio oder Dienstleistungsbetrieb – die Fläche lässt sich flexibel an die jeweiligen Anforderungen anpassen.

Die Räumlichkeiten

Das Herzstück der Einheit bildet ein **großzügiger und gut belichteter Büroraum**, der vielseitig genutzt und eingerichtet werden kann.

Für zusätzlichen Komfort sorgen:

- moderne Einbauküche
- separates WC
- eigene Dusche
- Klimaanlage
- ebenerdiger Zugang
- gut wahrnehmbare Lage an der Wagramer Straße

Die Kombination aus praktischer Ausstattung und flexibler Raumgestaltung macht das Objekt sowohl für klassische Bürotätigkeiten als auch für verschiedene kundenorientierte Gewerbe

interessant.

Verfügbarkeit & Mietdauer

Die Geschäftsfläche steht **ab sofort** zur Verfügung.

Das Mietverhältnis wird zunächst für **3 Jahre befristet** abgeschlossen. Eine Verlängerung ist möglich.

Kostenübersicht

- **Gesamtmiete monatlich:** EUR 2.086,14 inkl. Betriebskosten und 20 % USt.
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Vermittlungsprovision:** 2 Monatsmieten zzgl. 20 % USt.
- **Mietvertragserrichtung:** EUR 420,00 inkl. 20 % USt.

Standort mit optimaler Verkehrsanbindung

Die Geschäftsfläche liegt an der **Wagramer Straße im 22. Bezirk**, einem etablierten und verkehrstechnisch gut erschlossenen Standort.

Die U-Bahn-Stationen **Kagran** und **Kagraner Platz** sind ebenso wie mehrere Busverbindungen in kurzer Zeit erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Lage ausgezeichnet angebunden: Über **A22 und A23** gelangen Sie rasch in andere Teile Wiens sowie zu den wichtigen Verkehrsachsen des Wiener Umlands.

In unmittelbarer Umgebung steht eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung. Zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe, Banken und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Das **Westfield Donau Zentrum** bietet darüber hinaus ein besonders breites Angebot für die Nahversorgung und Mittagspausen.

Damit verbindet der Standort eine hohe Erreichbarkeit mit einer Infrastruktur, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner attraktiv ist.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt **34,70 kWh/m²a**, entsprechend **Energieeffizienzklasse B**.

Besichtigung & weitere Informationen

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Martina Bezak +43 664 398 65 65** zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap