

**U4 in ca. 5 Gehminuten - Kompakte Büro/Praxis –
vielseitig nutzbar - straßenseitiger Eingang**



Objektnummer: 17118

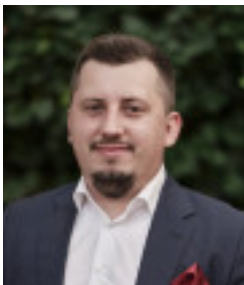
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Wohnfläche:	37,00 m²
Nutzfläche:	37,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	799,00 €
Kaltmiete	799,00 €
Miete / m²	21,59 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

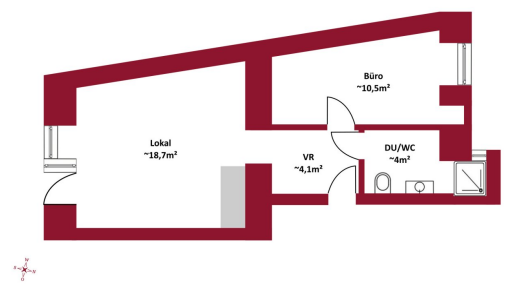
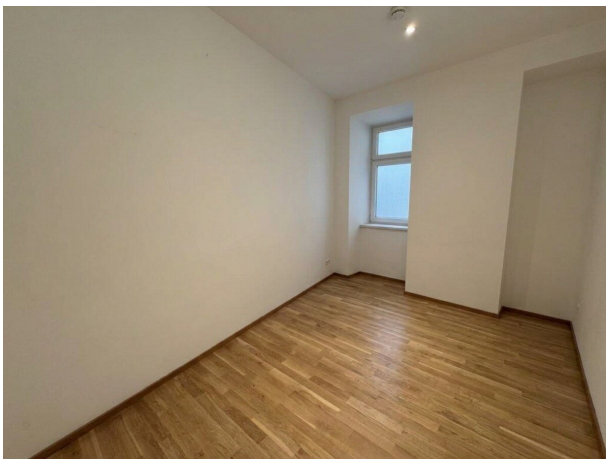


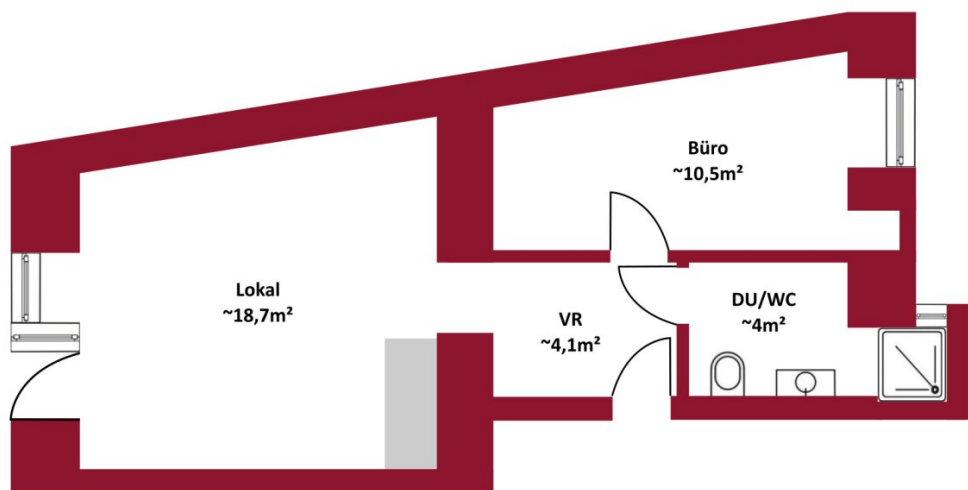
Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **Büro/Praxis mit einer Nutzfläche von ca. 37 m²** im Erdgeschoss einer Liegenschaft im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Gewerbefläche verfügt über **zwei separat nutzbare Räume** und bietet dadurch unterschiedliche Möglichkeiten für Dienstleistungs- und Geschäftskonzepte.

Der ca. **18,72 m² große Hauptraum** bildet den zentralen Geschäftsbereich. Ein weiterer Raum mit ca. **10,49 m²** kann abhängig vom jeweiligen Konzept beispielsweise als zusätzlicher Geschäftsbereich, Beratungsraum, Büro oder Nebenraum genutzt werden.

Ein Vorraum sowie ein eigenes Badezimmer und ein WC vervollständigen das Raumangebot.

Raumaufteilung

- Geschäftsraum ca. 18,72 m²
- Weiterer Raum ca. 10,49 m²
- Vorraum ca. 4,13 m²
- Badezimmer ca. 4 m²
- WC
- Gesamtnutzfläche ca. **37 m²**

Ausstattung

- Erdgeschosslage
- Zwei separat nutzbare Räume

- Parkettboden
- Verfliesung im Sanitärbereich
- Eigenes Badezimmer
- WC
- Funktionale Raumaufteilung
- Vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten

Nutzungsmöglichkeiten

Durch die Raumaufteilung eignet sich das Lokal insbesondere für **Dienstleistungsunternehmen, Beratung, Studio, Atelier, Agentur oder ähnliche gewerbliche Konzepte.**

Die konkrete Nutzung ist von den gegebenenfalls erforderlichen behördlichen und gewerberechtlichen Genehmigungen abhängig.

Lage & Infrastruktur

Das Geschäftslokal befindet sich in der **Margaretenstraße in 1050 Wien** und ist durch mehrere öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bus 12A:** ca. 200 m
- **Straßenbahn 6 und 18 – Arbeitergasse/Gürtel:** ca. 350 m
- **Bus 14A:** ca. 400 m

- **U4 Margaretengürtel:** ca. 600 m

- **U4 Pilgramgasse:** ca. 1.000 m

Die **U4** ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung **Karlsplatz, Schwedenplatz und Schottenring**. Mit der Straßenbahnlinie **18** besteht außerdem eine direkte Verbindung zum **Wiener Hauptbahnhof**.

Die **Margaretenstraße und Reinprechtsdorfer Straße** bieten im näheren Umkreis Supermärkte, Gastronomie, Apotheken und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Mietkonditionen

Gesamtmiete: € 799,- monatlich inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 5 Jahre

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Umsatzsteuer

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap