Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (ca. 186 m²) mit großzügigen Räumlichkeiten!



Umgebung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6411

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	185,14 m²
Gesamtfläche:	185,14 m²
Verkaufsfläche:	117,12 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaltmiete (netto)	2.063,22 €
Kaltmiete	2.499,00 €
Miete / m²	11,14 €
Betriebskosten:	435,78 €
USt.:	499,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 699 1169463
H +43 699 1169463

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





NESTOR
IMMOBILIEN


@IMMONESTOR
PRO TIPP BIS ZU 2500€
SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE ODER KENNEN JEMANDEN? VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€
WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630
NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Top Lage | Moderne **Geschäftsfläche** mit großzügigen Räumlichkeiten!

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

Die **Immobilie** eignet sich perfekt für Gewerbebetriebe, die auf der Suche nach einem zentral gelegenen **Geschäftsfläche** sind. Diese Immobilie verspricht nicht nur eine hervorragende Lage inmitten der pulsierenden Stadt, sondern auch eine beeindruckende Größe von ca. 185,14 m². Das Büro befindet sich im Erdgeschoss und bietet somit einen barrierefreien Zugang. Das bedeutet nicht nur Komfort für Sie und Ihre Mitarbeiter, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Dienstleistungen für alle zugänglich zu machen. Die großzügige Fläche bietet Platz für insgesamt 5 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

Im Überblick:

- Diese Geschäftsfläche wird leer übergeben und ist sofort verfügbar.
- Separater Bürobereich mit einem WC
- Der Verkauf erfolgt als Edelrohbau - Entsprechend kann nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen gebaut werden.
- Folgende Nutzungsarten sind erlaubt: Restaurants aller Art, Fast-Food, herkömmliche Bürotätigkeiten, Apotheken, Drogeriemärkte, Handyshops, Modegeschäfte, Gastronomie (Bar, Shishabar, etc.), Eissalon, etc.
- Folgende Nutzungsarten sind nicht erlaubt: Lebensmittelhandel, Bäckerei / Konditorei

Aufteilung:

- Offene Geschäftsfläche / Lokal: ca. 117,12 m²

- Sozialraum: ca. 26,27 m²

- WC D/H: ca. 9,29 m²

- WC Personal: ca. 1,66 m²

- Lager: ca. 10,09 m²

- Garderobe: ca. 6,46 m²

- Technikraum: ca. 8,91 m²

- Gang: ca. 5,34 m²

Gesamtmiete: € 2.998,80 (inkl. Betriebskosten & USt.)??????

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM + USt.

Mietdauer: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption!)

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap