Saniertes Souterrainlokal



Objektnummer: 2903

Eine Immobilie von Mathias Stockert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferchergasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	65,80 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaltmiete (netto)	792,44 €
Kaltmiete	999,00 €
Betriebskosten:	206,56 €
USt.:	199,80 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

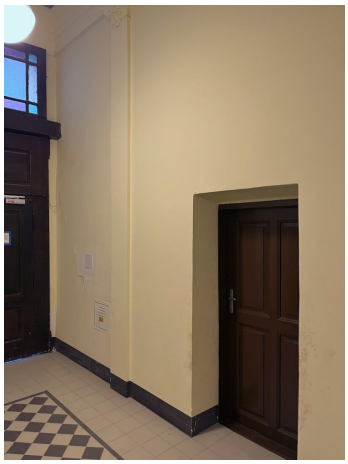
Ihr Ansprechpartner

BA Mathias Stockert

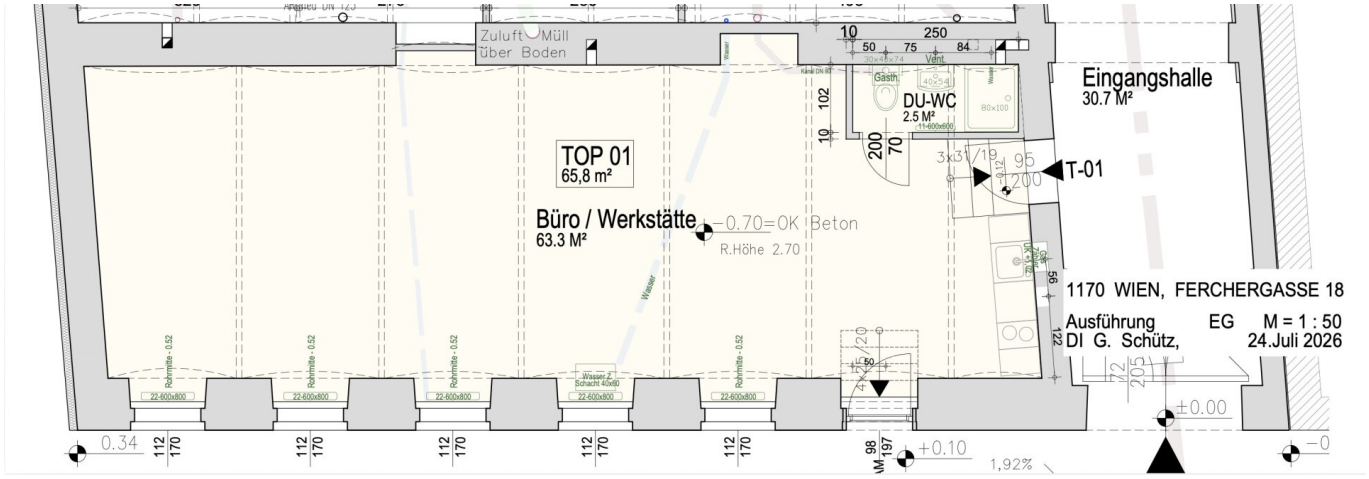
Mathias Stockert
Schimmergasse
2500 Baden

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








Zuluft Müll
über Boden
TOP 01
65,8 m²
Büro / Werkstätte
63.3 M²
−0.70=OK Beton
R.Höhe 2.70
Eingangshalle
30.7 M²
DU-WC
2.5 M²
T-01
1170 WIEN, FERCHERGASSE 18
Ausführung EG M = 1 : 50
DI G. Schütz, 24.Juli 2026
±0.00
+0.10
1,92%
0.34

Objektbeschreibung

In der Ferchergasse, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wien Hernals, gelangt ein wunderschönes Souterrainlokal zur Vermietung. Die Fläche befindet sich in einem charmanten Altbau, der soeben umfassend saniert wurde.

Das Souterrainlokal

Das Lokal wurde kürzlich **grundlegend saniert** und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Es liegt lediglich drei Stufen unter Straßenniveau und ist sowohl über die Eingangshalle des Hauses als auch direkt von der Straße aus zugänglich.

Die neu eingebauten, nach Süden ausgerichteten Fenster sorgen für viel **Tageslicht** und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

Der flügelgeglättete Betonboden eignet sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungen, etwa als Werkstatt, Lager oder auch als Büro. Gleichzeitig bietet er eine ideale Grundlage für die Verlegung eines individuellen Bodenbelags, der ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Auch die Elektroinstallationen, einschließlich eines 360-V-Anschlusses, sowie die gesamte Beleuchtung wurden vollständig erneuert.

Eine Teeküche, eine Dusche und ein WC, sowei die Gasetagenheizungn sind von Eigentümerseite geplant.

Insgesamt bietet das Lokal eine attraktive Gelegenheit, einen hellen und **vielseitig nutzbaren Gewerberaum** ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten und zu nutzen.

Lage und Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Der Bahnhof Wien Hernals mit S-Bahn-Anschluss sowie die Straßenbahnlinien 2 und 43 und die Buslinie 44A befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit.

Sonstiges

Die Geschäftsfläche ist **ab sofort verfügbar** und wird **auf 10 Jahre befristet** vermietet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Die Angaben zu diesem Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers.

Für die Richtigkeit der Informationen, die auf Angaben der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen. Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Falle einer Vermietung eine Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % MwSt. in Rechnung gestellt wird. Zusätzlich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches und/oder persönliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap