

1210 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 55745

## Sanierungsbedürftige EG-Fläche mit ca. 552m<sup>2</sup> | für Lager, Baubüro o.ä. | Parkplätze vis à vis mietbar



Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

Sanierungsbedürftige EG-Fläche mit ca. 552m<sup>2</sup> | für Lager, Baubüro o.ä. | Parkplätze vis à vis mietbar



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeiten können.

Das Gebäude liegt in Gehreichweite zum Franz Jonas Platz und somit ist eine ideal Anbindung inkl. U-Bahn gegeben.

Insgesamt stehen ca. 552m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung davon ca. 70m<sup>2</sup> im ersten Stock als Büros, der Rest im Erdgeschoss. Die Immobilie wurde zuvor als Baubüro genutzt und dementsprechend ist der Zustand.

Befristung auf 5 Jahre

Nettomiete €4.999,33

Betriebskosten €1.312,34

**Nettomiete inkl. Betriebskosten zzgl. 20% USt. €6.311,67**

Bruttomiete €7.574,01

Kautions €22.800,00

Provision 3BMM + 20% MwSt.

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.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 552 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	EG	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Mietdauer:	5 Jahre
		Heizung:	Etagenheizung
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Energieausweis HWB:	256,3 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Räume:	Räume veränderbar	WCs:	Pissoir, Getrennte Toiletten
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	7.574,01 €	Kaution:	22.800,00 €
Miete:	4.999,33 €	Vergebührung:	4.544,41 €
Betriebskosten:	1.312,34 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	1.262,34 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	7.574,01 €		

## Weitere Fotos

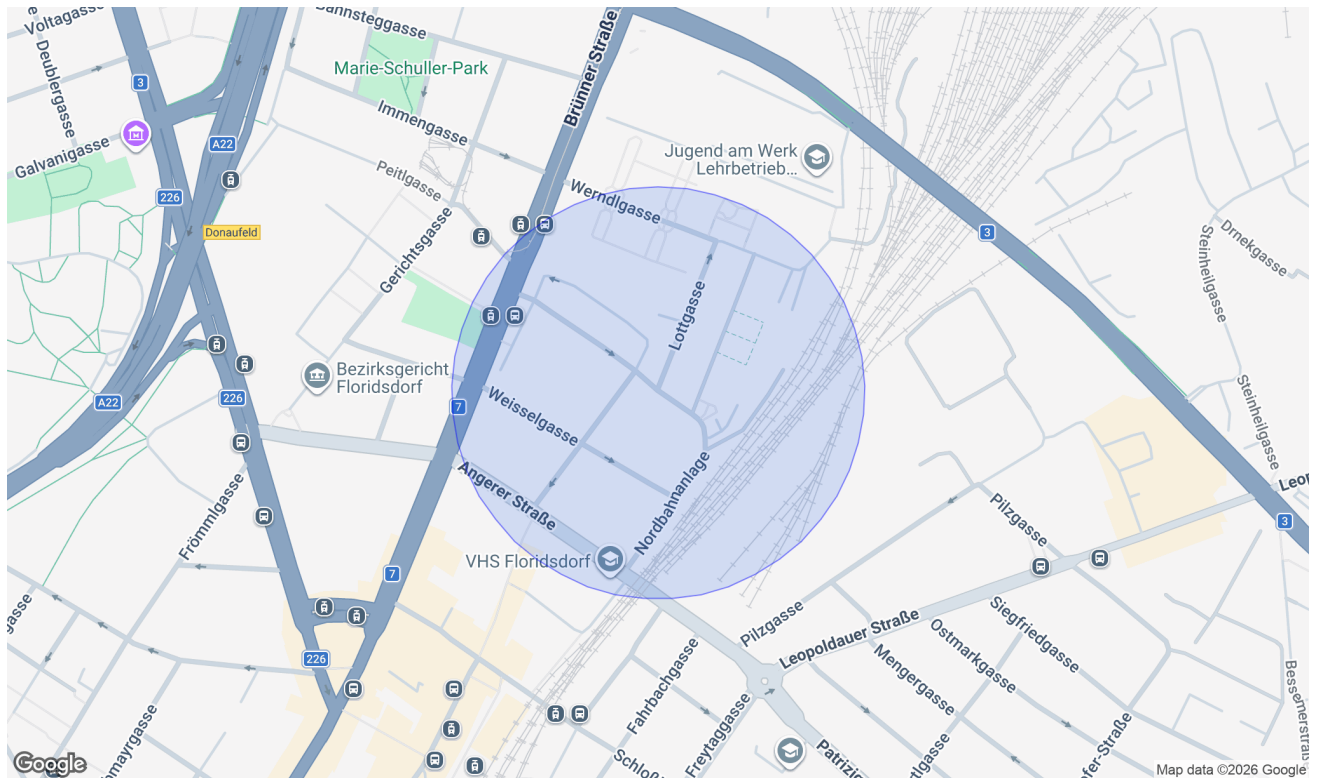






## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

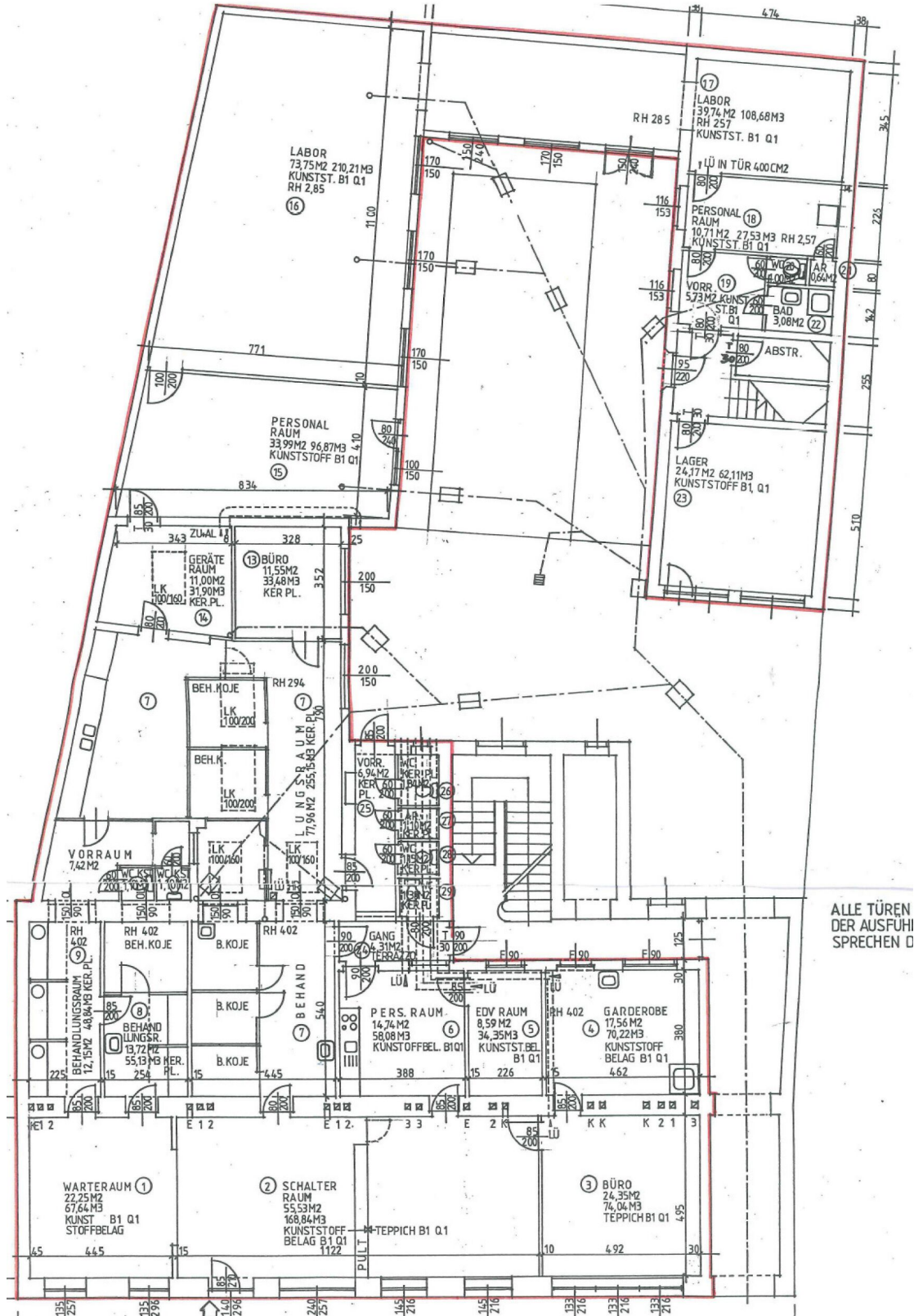
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at