



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189900

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 409000€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Nutzfläche: 185.14m<sup>2</sup>

Grundfläche: 185.14m<sup>2</sup>

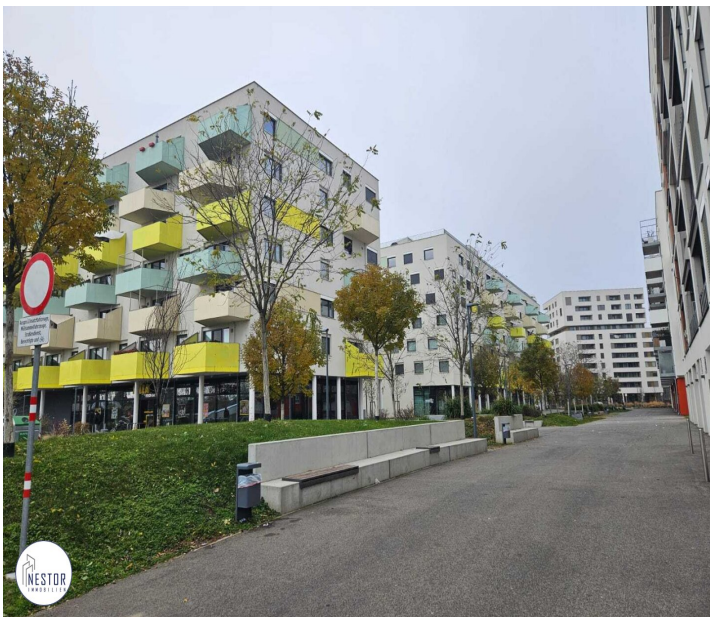
## Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

**Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (mit ca. 186 m<sup>2</sup>)  
mit großzügigen Räumlichkeiten!**



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 einer 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 m<sup>2</sup>. 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, Handysshops, Modegeschäfte, Gastronomie (Bar, Shishabar, etc.), Eissalon, etc.

Folgende Nutzungsarten sind nicht erlaubt: Lebensmittelhandel, Bäckerei / Konditorei

Aufteilung:- Offene Geschäftsfläche / Lokal: ca. 117,12 m<sup>2</sup>- Sozialraum: ca. 26,27 m<sup>2</sup>- WC D/H: ca. 9,29 m<sup>2</sup>- WC Personal: ca. 1,66 m<sup>2</sup>- Lager: ca. 10,09 m<sup>2</sup>- Garderobe: ca. 6,46 m<sup>2</sup>- Technikraum: ca. 8,91 m<sup>2</sup> - Gang: ca. 5,34 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 409.000,-

BK: ? 661,18 (inkl. Rücklage, Heizung und Warmwasser)

Provision: 3% + USt.

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

[boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)Wagramerstraße 102, 1220 Wien[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 185.14m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 185.14m<sup>2</sup>

hwbwert: 50.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 409000€

Nebenkosten: 382.88€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at