

Inserat ID: 213801

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2499€

Straße:

1210 Wien,Floridsdorf

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

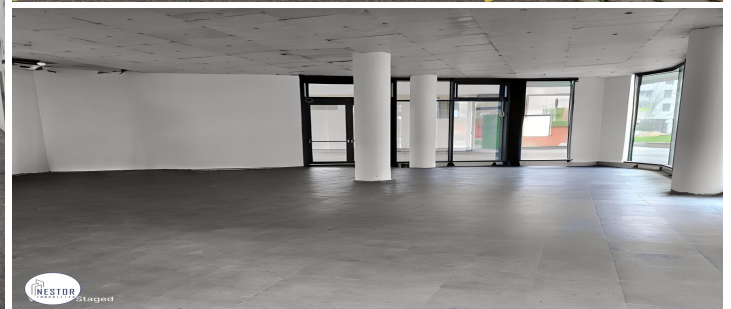
Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Nutzfläche: 185.14m<sup>2</sup>

Grundfläche: 185.14m<sup>2</sup>

### Top Lage | Moderne Geschäftsfläche (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 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 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, Handyshops, 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>

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](https://www.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  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen  
&lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Universität  
&lt;2.500m Höhere Schule &lt;2.000m Nahversorgung  
&lt;500m Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
&lt;500m Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;2.000m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## 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

Mietpreis (warm): 2499€

Nebenkosten: 435.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at