

Ihr neuer Standort für soziale Dienstleistungen



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

IMG_20250724_083547

Objektnummer: 141/83823

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2007
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	176,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	1.840,90 €
Kaltmiete (netto)	1.534,08 €
Kaltmiete	1.534,08 €
Miete / m²	10,46 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

H +4367683434659

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











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 176 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss einer modernen und gepflegten Wohnhausanlage mit insgesamt 16 Stiegen. Durch die zahlreichen Anwohner am Standort ergibt sich zusätzliches Kunden- und Nutzungspotenzial. Die Fläche eignet sich besonders für:

- Soziale Einrichtungen aller Art (Nachhilfe, Betreuungseinrichtungen, Weiterbildung etc.)
- Ordinationen, Therapie- oder Praxisräume

Die Fläche wurde zuletzt als Kindergarten genutzt und ist dementsprechend kinder- und sicherheitsgerecht adaptiert. Dank der flexiblen Raumgestaltung kann die Aufteilung jedoch individuell an neue Nutzungskonzepte angepasst werden. Folgende Ausstattungshighlights sind bereits vorhanden:

- Barrierefreier Zugang von zwei Seiten für komfortable Erreichbarkeit
- Stoßabfedernder Bodenbelag mit gummierter Oberfläche – ideal für Kinder oder Bewegungsräume
- Lichtkuppeln im Zentrum der Fläche sorgen für zusätzliches Tageslicht
- Mehrere WC-Anlagen für Kunden und Besucher
- Separater Mitarbeiterbereich mit eigener WC-Anlage und Sozialraum inkl. Küchenbereich
- Optionale KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

Ein besonderes Plus bei dem Objekt ist, dass es neben dem fairen Mietpreis auch noch zusätzlich die Möglichkeit gibt eine Kaufoption in Anspruch zu nehmen. Hier würde zum Kautionsbetrag zusätzlich noch der Eigenmittelanteil in Höhe von € 62.611,44 hinzukommen und sich die brutto Gesamtmiete von € 1.840,90 auf € 1.914,44 erhöhen. Eine seltene Gelegenheit sich sein eigenes Geschäftslokal zu kaufen!