

**Geschäftslokal im Souterrain in Toplage des 18. Bezirks –  
200 m<sup>2</sup> Nutzfläche**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

20251126\_093229

**Objektnummer: 141/84208**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferrogasse
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Nutzfläche:	204,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 254,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.299,70 €
Kaltmiete (netto)	1.515,00 €
Kaltmiete	1.916,42 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,42 €
Provisionsangabe:	

3bmm

## Ihr Ansprechpartner



**Joanna Maciejasz**

Rustler Immobilientreuhand

T 01 894 97 49664  
H 0676 834 34 664

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



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



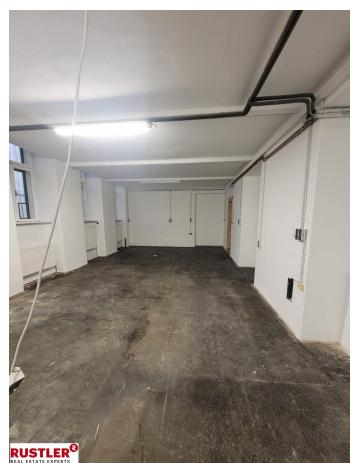
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



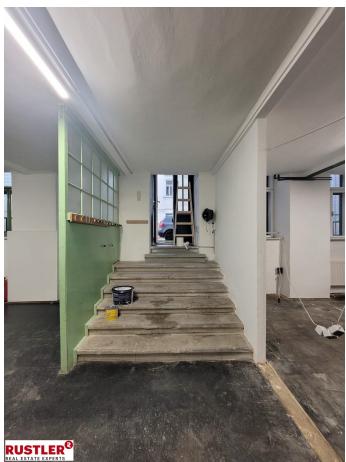
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



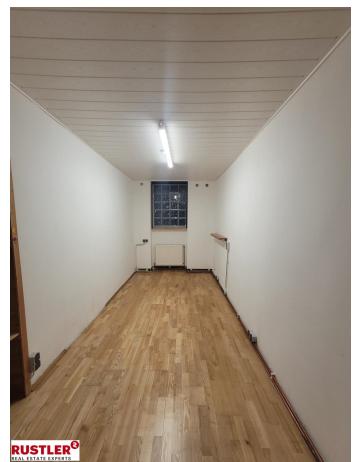
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

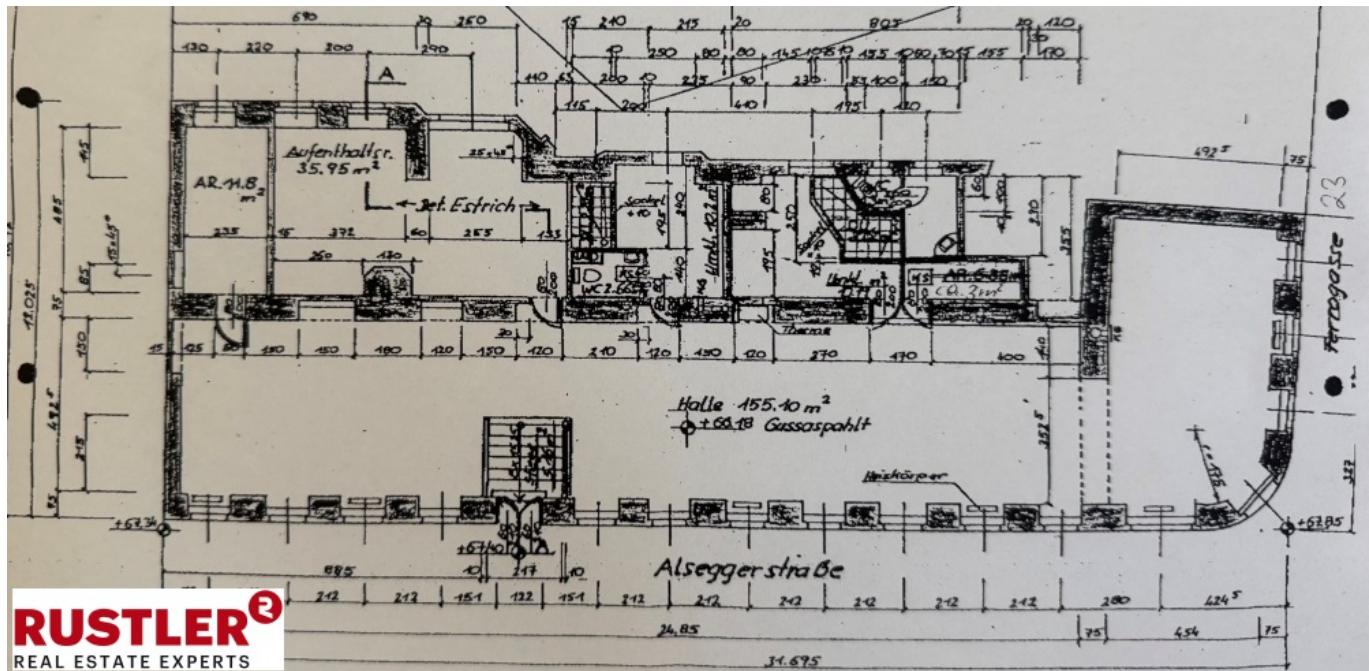


**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges Souterrain-Geschäftslokal mit ca. 204 m<sup>2</sup> Nutzfläche in begehrter Lage der Ferrogasse, mitten im Herzen des 18. Wiener Gemeindebezirks Währing. Die Fläche ist vielseitig nutzbar und eignet sich ideal für Ateliers, Studios, Praxisräume, Lagerverkauf, kreative Gewerbe oder Büros mit wenig Kundenfrequenz. Die Räumlichkeiten sind offen gestaltet, verfügen über Tageslichteinfall und bieten durch die Raumhöhe sowie flexible Gestaltungsmöglichkeiten ein angenehmes Arbeitsumfeld.

**Highlights:** Ca. 204 m<sup>2</sup> großzügige Fläche Repräsentative Lage in gepflegtem Altbau Gute Sichtbarkeit von der Straß Ruhige, aber zentrale Lage Nähe Gersthof, Straßenbahlinie 40 & 41 Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten Sanitärbereiche vorhanden **Lage:** Die Ferrogasse liegt im beliebten Bezirk Währing, bekannt für seine urbane Struktur, charmante Altbauten und hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. Die Nähe zur Währinger Straße sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Objekt auch für Mitarbeiter und Kunden sehr gut erreichbar.