

## **Geschäftslokal in stark frequentierter Lage mit breiter Auslagenfront**



Strassenfront Ansicht 1

**Objektnummer: 2848\_1507**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angerer Straße 26
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	1.592,40 €
Kaltmiete (netto)	1.135,00 €
Kaltmiete	1.327,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerald Kneißl

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdorf.  
Brünner Straße 13  
1210 Wien

T +43/1/9962031 5004  
H +43 699-1234-5004  
F +43 1-996-2031-10

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







## Objektbeschreibung

Dieses Geschäftslokal mit ca. 70 m<sup>2</sup> und ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr kommt nun im 21. Bezirk in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn/U-Bahn Floridsdorf zur Vermietung. Es liegt an einer gut frequentierten Straße in einem gepflegten Zinshaus aus den 60er Jahren mit direktem Zugang von der Straße. Das Lokal verfügt über 3 Räume, einer kleine Küchenzeile sowie ein WC. Ein Lagerraum im Keller mit ca. 11,55 m<sup>2</sup> steht ebenfalls zur Verfügung. Dieses Lokal ist vielseitig verwendbar und kommt als Büro, Studio oder Ordination für Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Masseur, Logopäden, Kreative, u. ä ohne weiteres in Frage. KEINE GASTRONOMIE. KEINE ABLÖSE. Kautions: € 3.500,-- befristet auf 5 Jahre, Verlängerung möglich. beziehbar ab sofort nach Vereinbarung Lage: Das Lokal liegt direkt an der Angerer Straße, in Gehweite zur U-Bahn und Schnellbahn Floridsdorf sowie zur Alten Donau  
Miete netto: € 1.135,00 Betriebskosten netto: € 192,00 20 % USt.: € 265,40  
Gesamtmiete (brutto): € 1.592,40 Maklerprovision: € 4.777,20 Rechtsgeschäftsgebühr: (Vergebührung) € 955,44 **Bitte stellen Sie Ihre Anfragen per Mail! Wir werden Sie dann kontaktieren. Telefonisch werden wir KEINE Anfragen beantworten!**Angaben gemäß

	gesetzlichem
	Erfordernis:
Miete€	1135 zzgl
	20%
	USt.
Betri €	192 zzgl
ebsk	20%
osten	USt.
Ums €	265,
atzst	4
euer	
-----	
-----	
-----	
Gesa€	1592
mtbe	,4
trag	