

Modernes Geschäftslokal in 1160 Wien – unbefristeter Mietvertrag mit Ablöse möglich | Lienfeldergasse



Objektnummer: 4645

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	20,00 m ²
Nutzfläche:	20,00 m ²
Zimmer:	1
Kaltmiete (netto)	368,00 €
Kaltmiete	368,00 €
USt.:	73,60 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



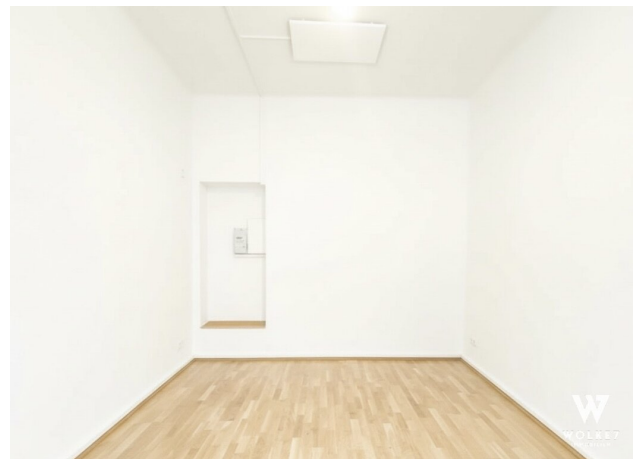
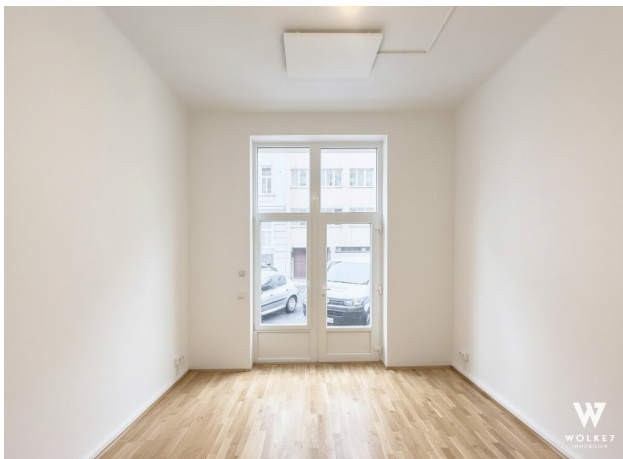
Konstantin Zengerer

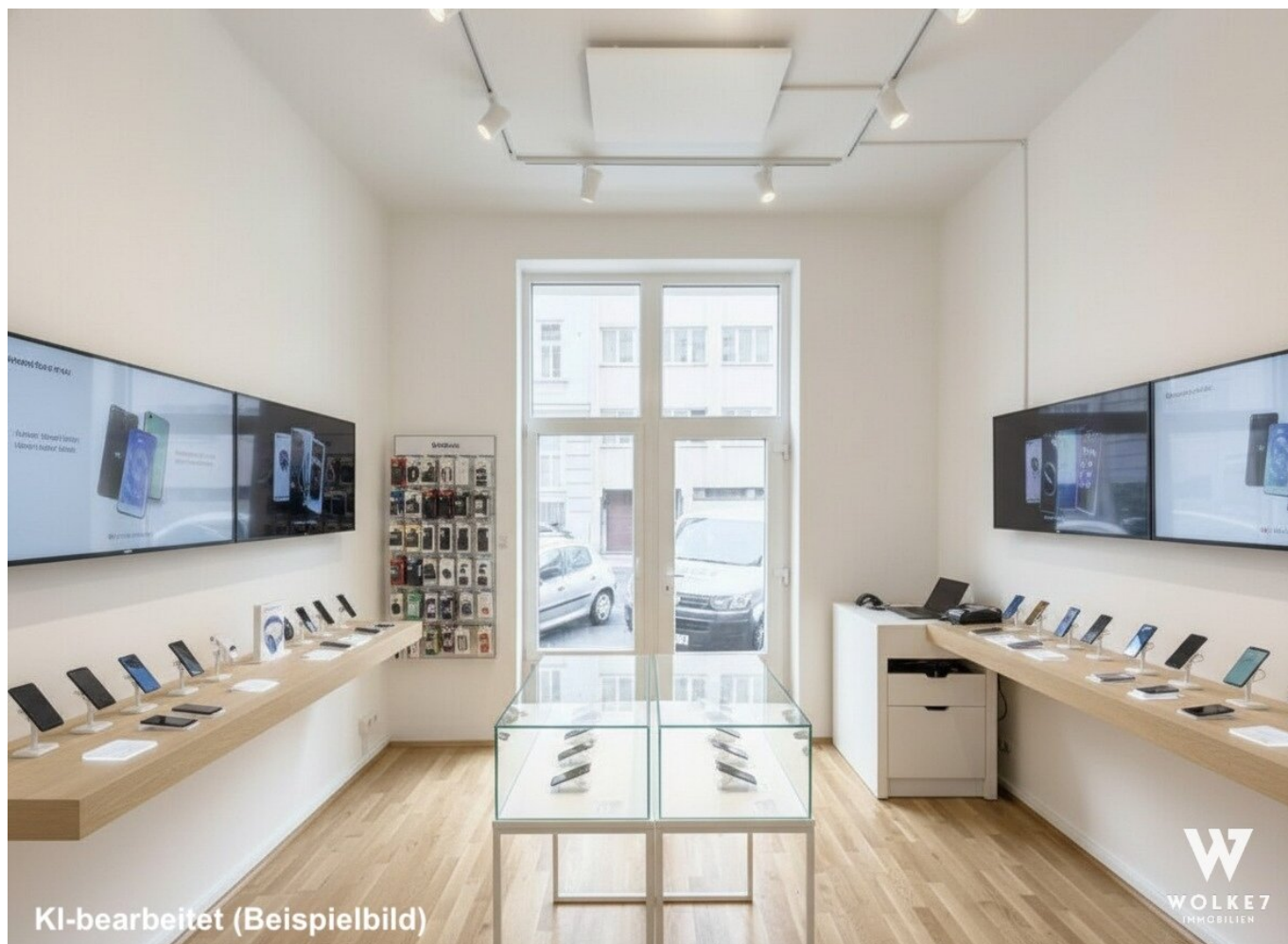
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 3727579

H +43 676 3727579

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





Objektbeschreibung

Das Lokal besteht aus einem **hellen, offenen Hauptraum** mit einer Grundfläche von ca. 4 x 5 Metern. Die **hohe Raumhöhe** sorgt gemeinsam mit den großen Fenstern für ein angenehmes, großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht.

Die Fläche bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Einzelunternehmer:innen, Start-ups, Studios oder Dienstleistungsbetriebe.

Ausstattung

- Frisch saniert & sofort bezugsfertig
- Energieeffiziente **Infrarotheizung**
- Wasseranschluss vorhanden
- Steckdosen an jeder Wand
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Deckenleuchten installiert

Lage

Das Geschäftslokal befindet sich in **sehr guter Lage in Ottakring** mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Bus, Straßenbahn). In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister.

- Unbefristeter Mietvertrag
- Gesamtmiete: **€ 441,60,-** (inkl. Betriebskosten & USt)
- Ablöse: **€ 8.000 (VB)**
- Kautions: 3–6 Bruttomonatsmieten
- Provision: 3 BMM zzgl. 20 % USt

! Bitte beachten Sie: Die erste Aufnahme zeigt ein virtuelles Home-Staging zur besseren

Veranschaulichung.

Bitte senden Sie mir eine Anfrage direkt über das Inserat, bevor Sie telefonisch Kontakt aufnehmen. Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé sowie Besichtigungstermine online.

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

*****Hinweis zur Darstellung der Immobilie*****

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap