# Gepflegtes Geschäftslokal oder Büro nähe U4 u. U6 Längenfeldgasse!!!

**Objektnummer: 171201**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Längenfeldgasse |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 72,48 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaltmiete (netto)** | 992,94 € |
| **Kaltmiete** | 1.166,66 € |
| **Betriebskosten:** | 173,72 € |
| **USt.:** | 233,33 € |

**Provisionsangabe:**

4.199,98 € inkl. 20% USt.

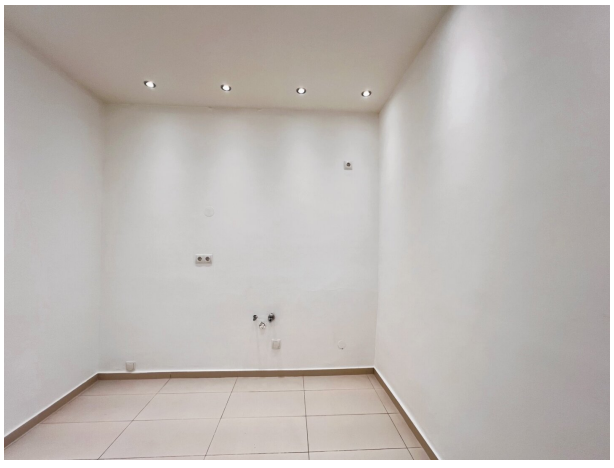
## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

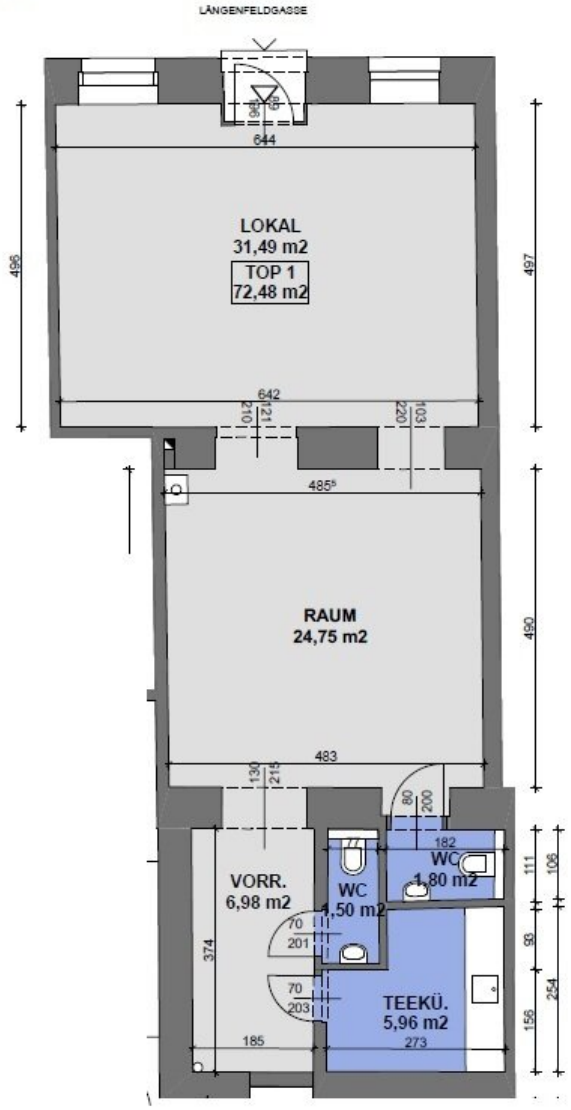
Ticon Immobilienservice
‚Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101

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



# ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein gepflegtes 73 m² großes Geschäftslokal, das 2018 hochwertig generalsaniertes wurde. Das Lokal ist direkt auf der Längenfeldgasse,  ca. 2 Gehminuten von der U-Bahnstation Längenfeldgasse (U4 und U6) entfernt gelegen.

Im Erdgeschoss wurde die Außenfassade neu verputz und wird noch gestrichen.

**Raumaufteilung:**

- 2 hintereinander zu begehenden Räumen
- 2 Toiletten
- 1 Teeküche

**GASTRONOMIE IST NICHT ERLAUBT !**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap