# Modernes Geschäftslokal mit unbefristetem Mietvertrag – 20 m² im Erdgeschoss



Objektnummer: 4645

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Einzelhandel Österreich

1160 Wien, Ottakring

Modernisiert 20,00 m<sup>2</sup>

1

368,00 € 368,00 € 73,60 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Daria Savarinska**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +43 676 5354 889 H +43 676 5354 889

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











### **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt ein **modernes, frisch saniertes Geschäftslokal** im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses in Wien-Ottakring (Lienfeldergasse 60a, 1160 Wien). Das Objekt bietet eine Gesamtfläche von ca. 20 m² und eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Geschäftsnutzung.

Das Lokal besteht aus einem **hellen, offenen Raum** mit ca. 4 x 5 m Grundfläche und überzeugt durch seine **hohe Raumhöhe** und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

#### Ausstattung

- Frisch saniert, sofort bezugsfertig
- Infrarotheizung für energieeffizientes Heizen
- Anschlüss für Wasser vorhanden
- Steckdosen an jeder Wand optimale Infrastruktur für Büro oder Geschäft
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Deckenleuchten
- Ruhige Lage mit Stadtblick

#### 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 befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleister.

#### Kosten

• **Gesamtmiete:** € 442,– (inkl. Betriebskosten, inkl. USt)

• Mietvertrag : UNBEFRISTET

• **Ablöse:** € 10.000

• Kaution: 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:

Daria Savarinska

Mobil: +43 676 5354 889

E-Mail: d.savarinska@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

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