

**Attraktives Geschäftslokal in der Löwengasse - unbefristet
vermietet - Anleger aufgepasst**



Objektnummer: 5570/718

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwengasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	38,09 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	148.000,00 €
Betriebskosten:	187,90 €
USt.:	37,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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





Objektbeschreibung

Geschäftslokal in zentraler Lage!

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Geschäftslokal im aufstrebenden 3. Bezirk von Wien anzubieten. Die Immobilie eignet sich ideal für junge Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer attraktiven Anlagemöglichkeit sind.

- **Lage:** 1030 Wien, in einem lebhaften Wohn- und Geschäftsviertel.
- **Fläche:** 38,09 m², aufgeteilt in zwei helle Zimmer.
- **Kaufpreis:** ein fairer Preis für eine Immobilie in dieser begehrten Lage.
- **Ausstattung:** Das Lokal ist in einem gepflegten Zustand und bietet eine Gas-Etagenheizung sowie eine separate Toilette. Die Massivbauweise gewährleistet eine hohe Stabilität und Langlebigkeit.
- **Mietstatus:** Das Lokal ist unbefristet vermietet, was Ihnen eine sichere Einnahmequelle bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, die Miete um ca. 70 € indexbasiert, sowie die Betriebskosten anzuheben. (Mietvertrag und Nettomiete erhalten Sie gerne nach Anfrage)

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus: In nur 850 Metern erreichen Sie die U-Bahnstation **Rochusgasse** (U3) und in 700 Metern die U3 **Landstraße**. Auch die Straßenbahnlinie 1 und der Bahnhof Landstraße sind in unmittelbarer Nähe.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und die höhere Schule. Ein Supermarkt und die Bäckerei sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt. Das Einkaufszentrum **The Mall** rundet das Angebot ab und sorgt für eine hohe Frequenz.

Nutzen Sie die Chance, in eine attraktive Immobilie zu investieren oder Ihr neues Geschäft zu starten! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap