

**BELIEBTES ECK-GESCHÄFTSLOKAL | DIREKT AN DER  
U-BAHN STATION LÄNGENFELDGASSE | HOHE  
FREQUENZ**



**Objektnummer: 4975**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien, Meidling                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,87                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.400,46 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.606,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 205,54 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



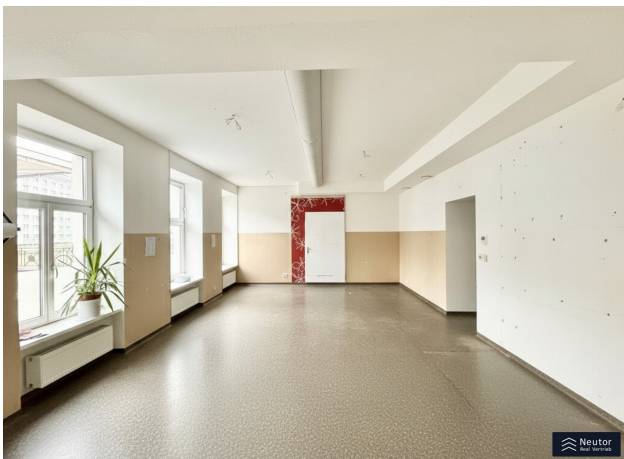
**DI Constantin Mayer**

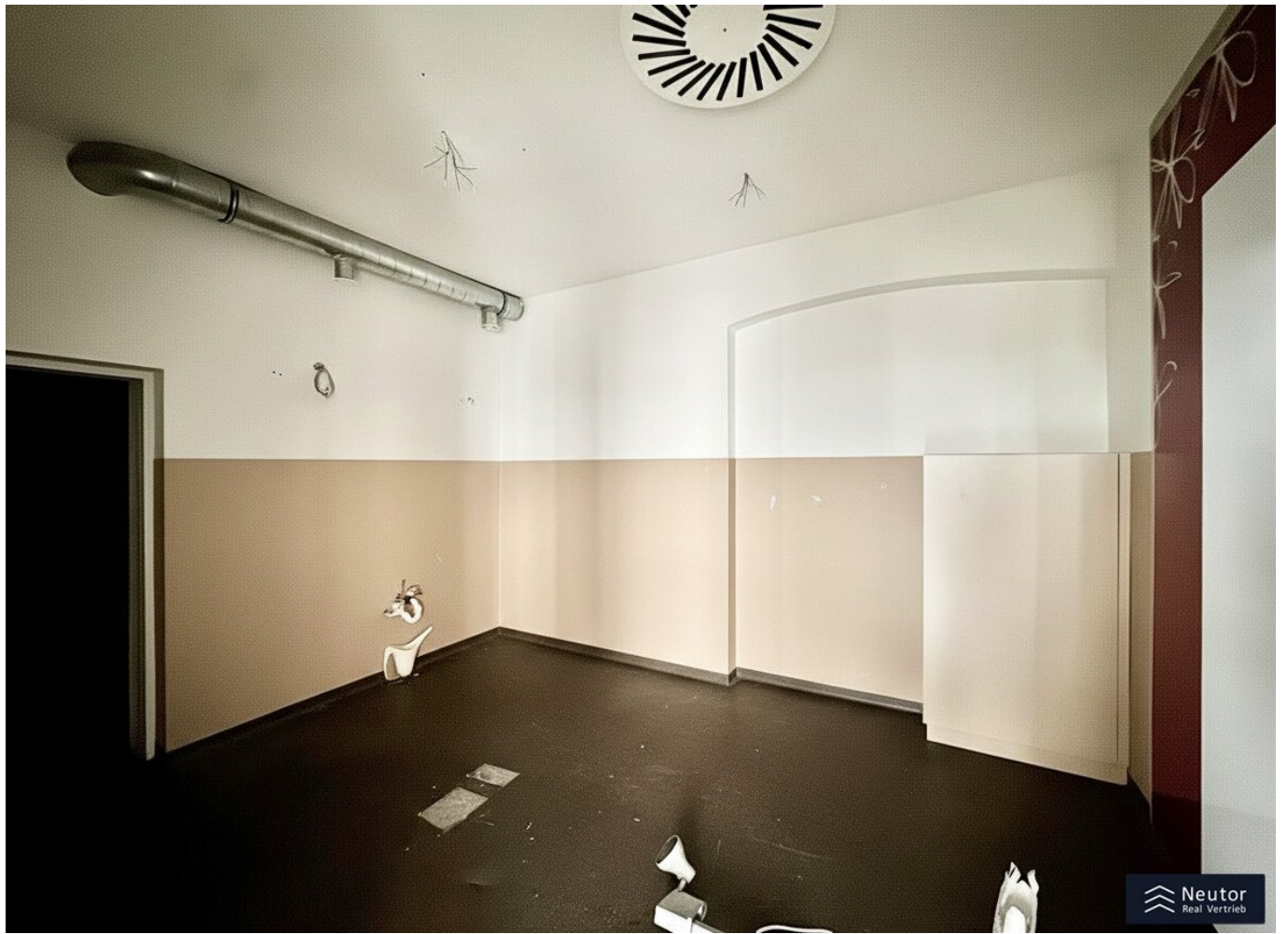
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730

















TOP 02  
M 1:100



PLANNR.: 100  
GEZ.: BN

**ORAG**





## Objektbeschreibung

### Ihr neuer Standort direkt beim Zugang U6 Längenfeldgasse

Zur Vermietung gelangt dieses attraktive Gassenlokal eines schönen Altbaus an der **Rechten Wienzeile 207**. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für Ihren Showroom, Ihren Bürostandort oder ein Einzelhandelsgeschäft. Eingebettet in historischem Ambiente, besticht dieses **Erdgeschoss-Lokal** mit seiner zentralen Lage und einer **nutzungsoffenen Raumaufteilung**. Diese Immobilie befindet sich direkt am Ausgang der U6/U4 Station Längenfeldgasse. Lassen Sie sich von diesem Top-Objekt begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt **ca. 70 m²**. Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoß mit direktem Zugang zur Rechten Wienzeile (in diesem Bereich Fußgängerzone). Die Raumaufteilung bietet Platz für Ihre individuelle Nutzung, zwei separierte Räumlichkeiten, einen praktischen Abstellraum und 1 Toilette runden das Angebot stimmig ab.

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Gerne führe ich Sie durch diese Liegenschaft!

#### Infrastruktur:

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U6/U4 Station Längenfeldgasse mit einem reichhaltigen Angebot an Infrastruktureinrichtungen. Eine exzellente öffentliche Erreichbarkeit und eine hohe Fußgängerfrequenz ist durch die U-Bahn Station gegeben.

#### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 70 m²
- 1 WC
- 2 Räume mit offener Nutzung
- 1 Abstellraum

- Geheizt wird mittels Gasetagenheizung
- Lüftungsanlage vorhanden (Funktionalität ist zu überprüfen)

Der ideale Ort für Ihren neuen Standort!

### **Konditionen:**

**Gesamtmiete netto inkl. BK € 1.606,00** zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 205,54

Kaution: EUR 5.781,60

Provision: 3 BMM zzgl. 20% USt.

Befristung: 10 Jahre

Kündigungsverzicht: 3 Jahre

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <500m



Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap