

DEIN CAFÉ AM WIENFLUSS | DIREKT AN DER U-BAHN STATION LÄNGENFELDASSE | HOHE FREQUENZ



Objektnummer: 4976

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



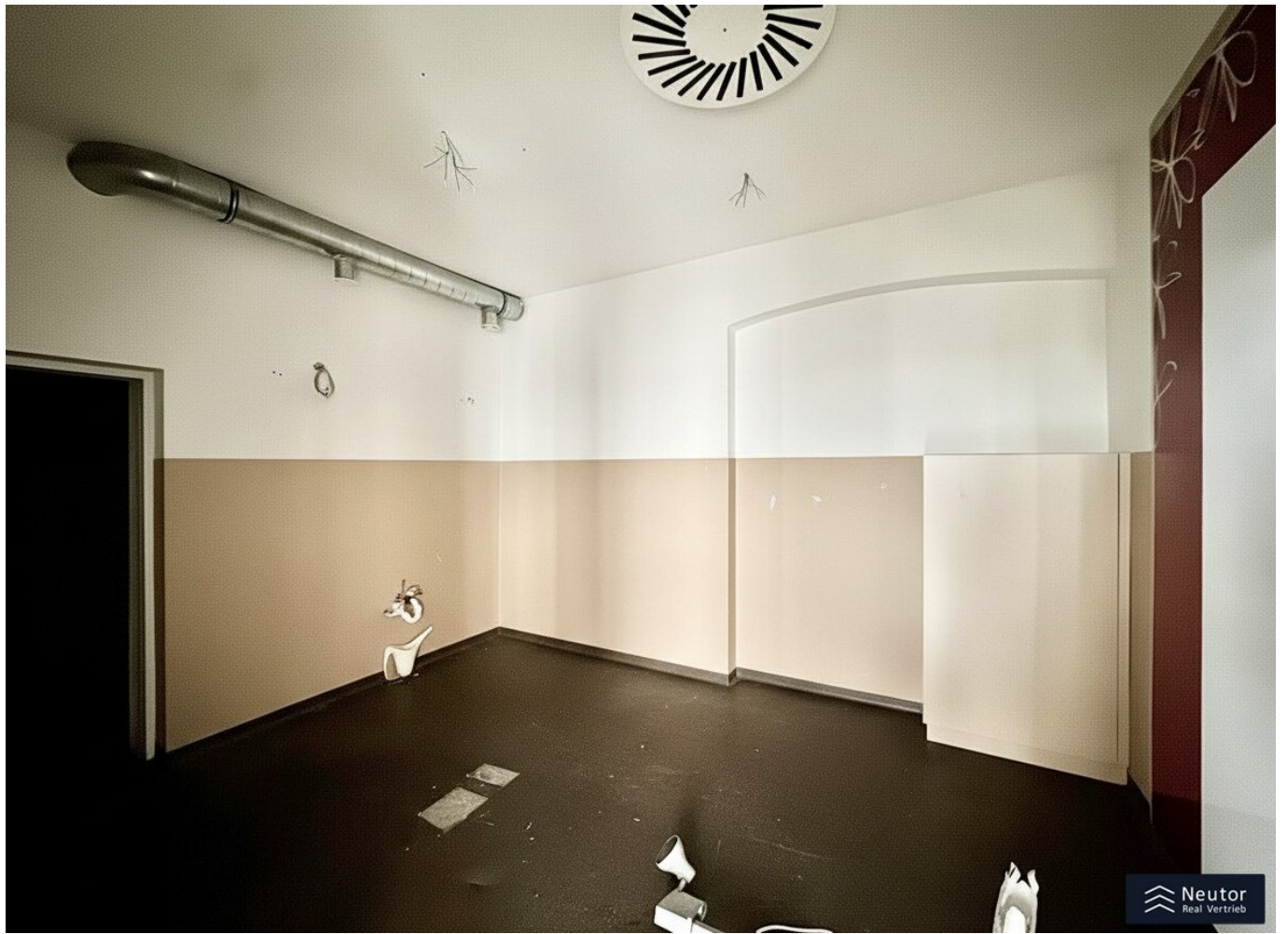
DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730

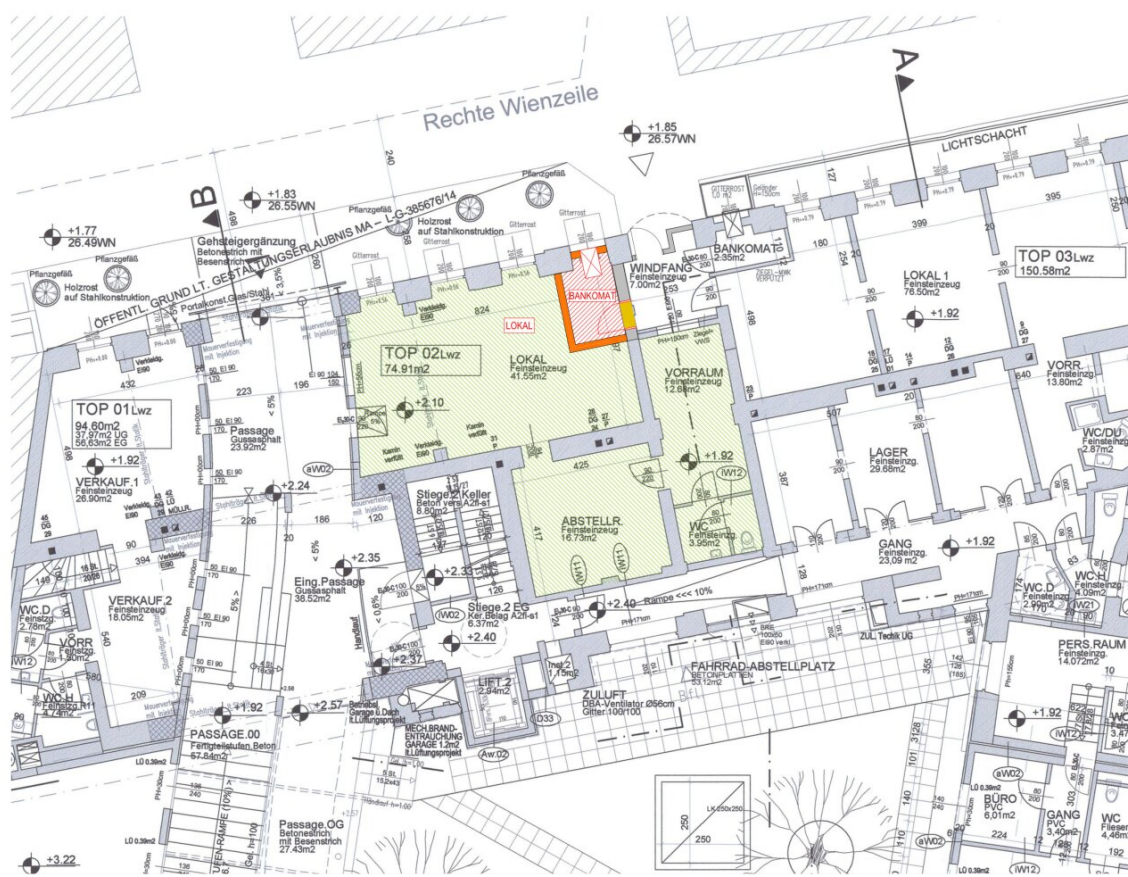












KONZEPT
SCHÖNBRUNNER-
STRASSE
Nº 194
22.12.2025

TOP 02
M 1:100

Anmerkungen: Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung und ist nicht zur Ausführung geeignet. Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung und ist nicht zur Ausführung geeignet. Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung und ist nicht zur Ausführung geeignet.

PLANNR.: 100
GEZ.: BN



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 Ihr Café, 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 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 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