

**branchenfreies Geschäftslokal am Wiener Stadtrand –
perfekt für Ihre Ideen! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25870

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaltenleutgebner Straße 24
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	207,00 m²
Gesamtfläche:	207,00 m²
WC:	7
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	1.990,00 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Miete / m²	9,61 €
USt.:	398,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

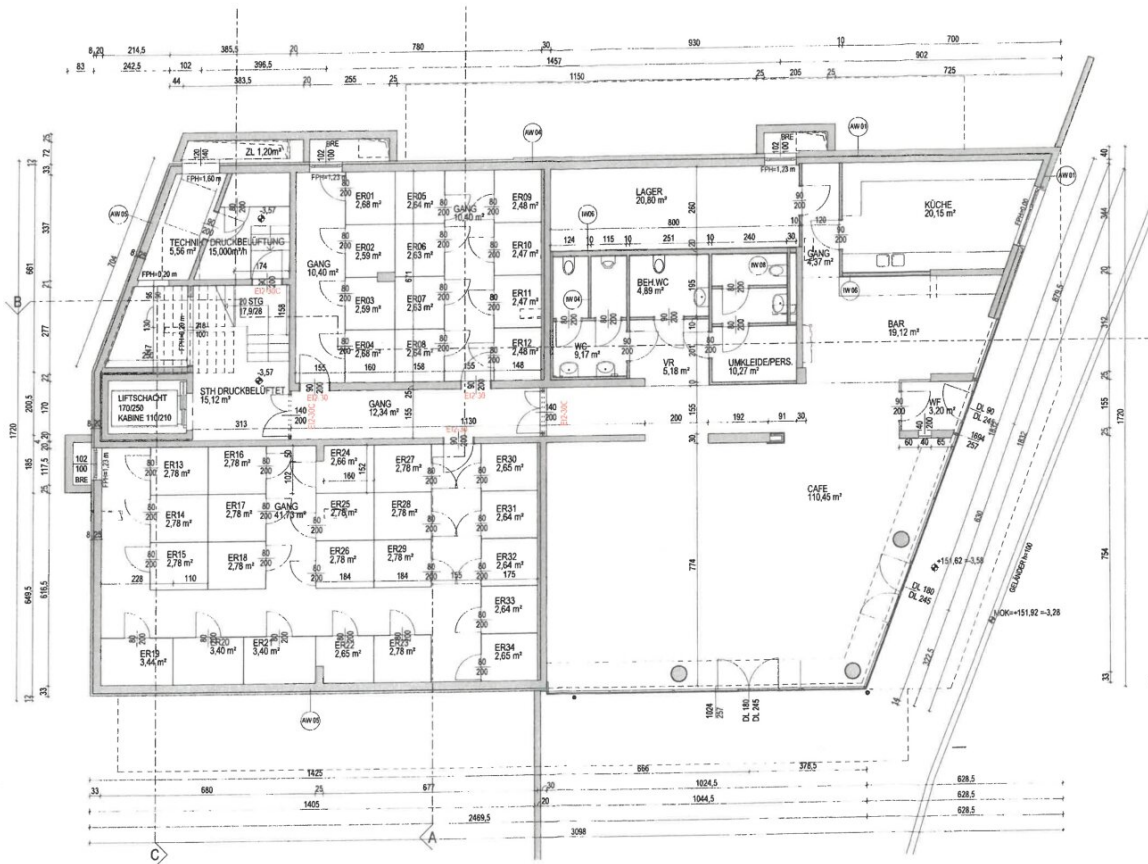
T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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









Objektbeschreibung

Attraktives Geschäftslokal am Wiener Stadtrand – branchenfrei & unbefristet zu vermieten

Zur Vermietung gelangt ein wunderschön gelegenes Geschäftslokal am Wiener Stadtrand, das nicht nur als Gastronomiebetrieb genutzt werden kann, sondern **branchenfrei** verfügbar ist.

Profitieren Sie von einer hervorragenden Lage inmitten einer Wohnanlage mit rund 450 Wohnungen sowie der Nähe zu beliebten Freizeitangeboten: Wandern, Biken, Joggen, Klettern oder Schilanglaufen – die Möglichkeiten für Ihre Kunden sind nahezu unbegrenzt! Das Lokal überzeugt durch seine Großzügigkeit, den traumhaften Grünblick sowie eine ca. 170 m² große sonnige Südterrasse, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Besonders hervorzuheben:

- In der angegebenen Miete versteht sich als Pauschalmiete.
- Tiefgarage: ca. EUR 108,–/Monat pro Stellplatz (optional)
- Besucherparkplatz (2 Stunden kostenlos)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal! Sie erhalten im Anschluss zeitnah alle relevanten Unterlagen, wie Grundbuchauszug, Pläne und Fotos.

WICHTIGER HINWEIS:

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen. Wir bemühen uns, Ihnen innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende – zu antworten. Teilen Sie uns gerne auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über den Versand des Exposés informieren können!

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](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.200m
Apotheke <1.800m
Klinik <1.950m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.800m
Kindergarten <25m
Höhere Schule <7.575m
Universität <7.150m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.150m

Sonstige

Bank <1.575m
Geldautomat <2.000m
Post <1.575m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <6.325m
Straßenbahn <2.900m
Bahnhof <3.475m
Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap