*** Geschäftslokal mit direkter Straßenlage – 60,48 m² in der Wallensteinstraße***



Objektnummer: 2472/187

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,48 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	E 177,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,34
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.600,00 €
USt.:	320,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

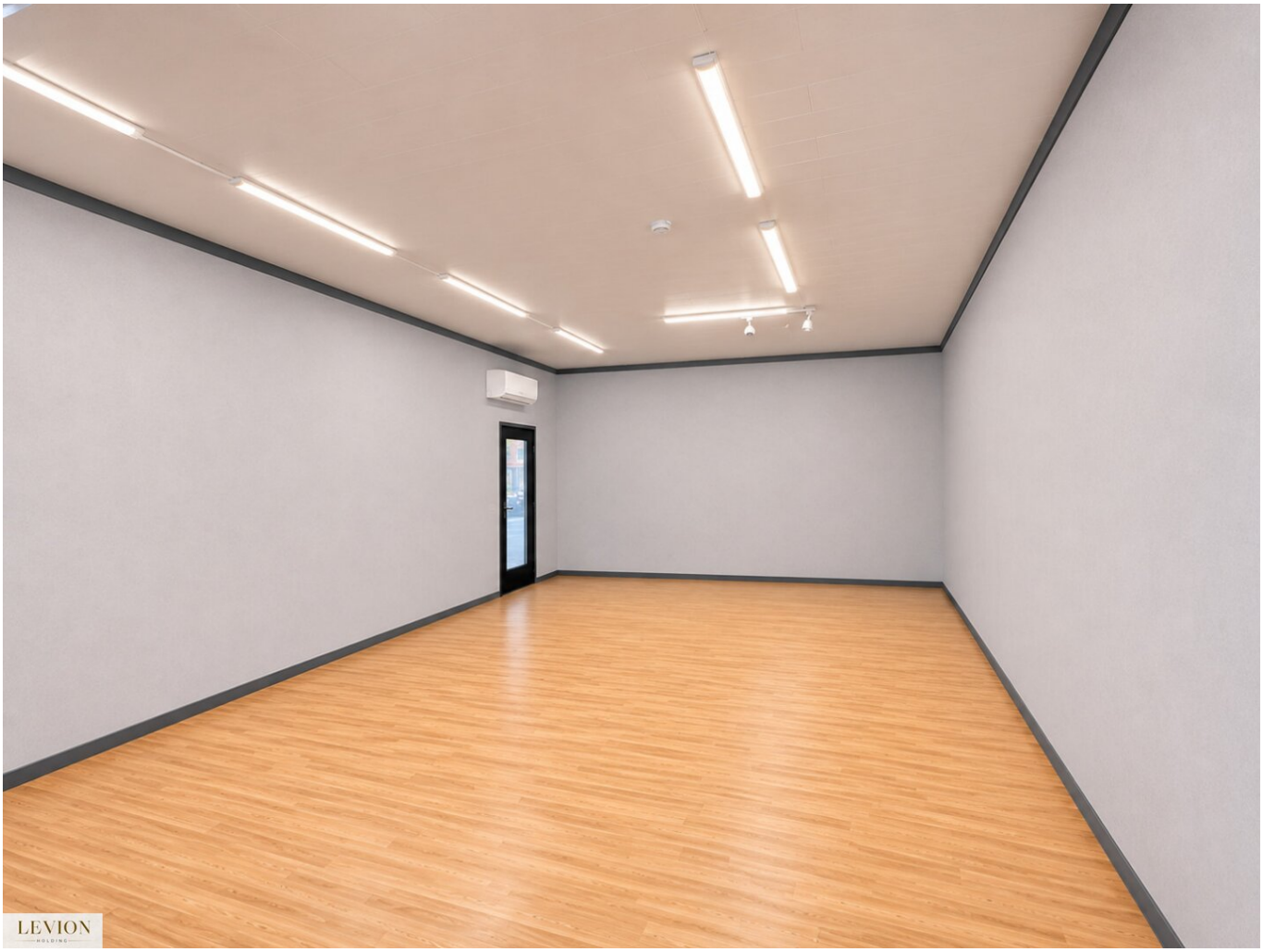
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

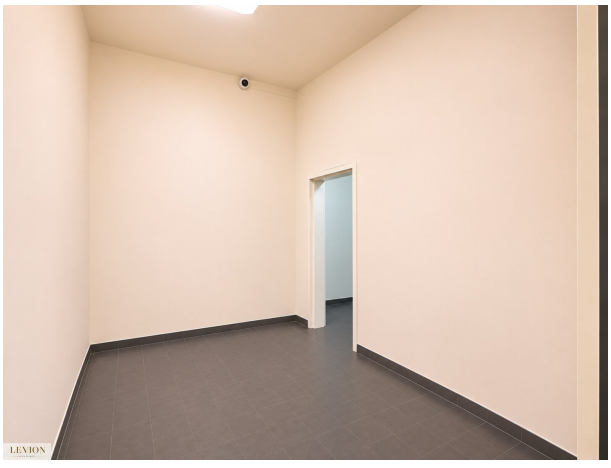


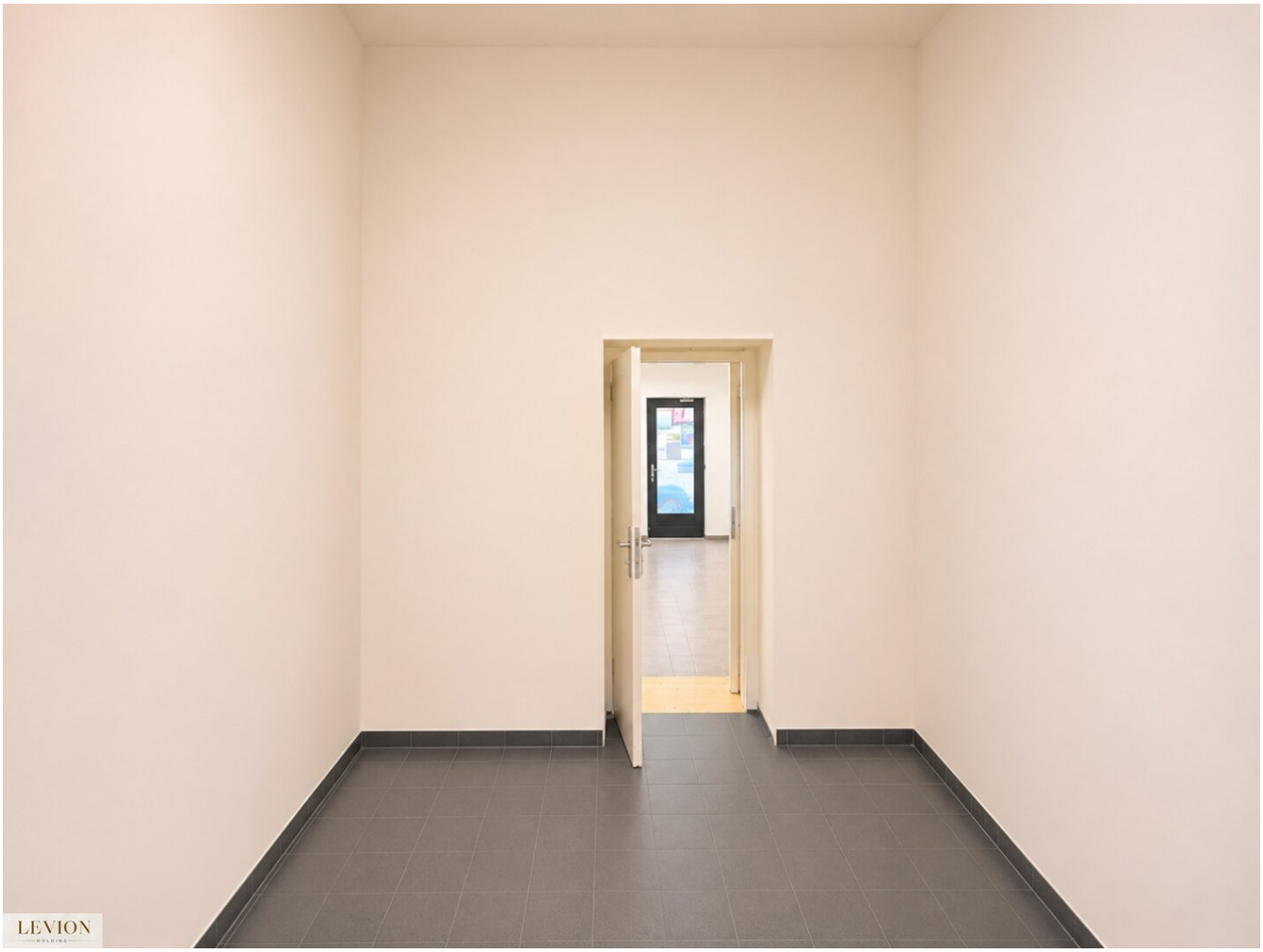


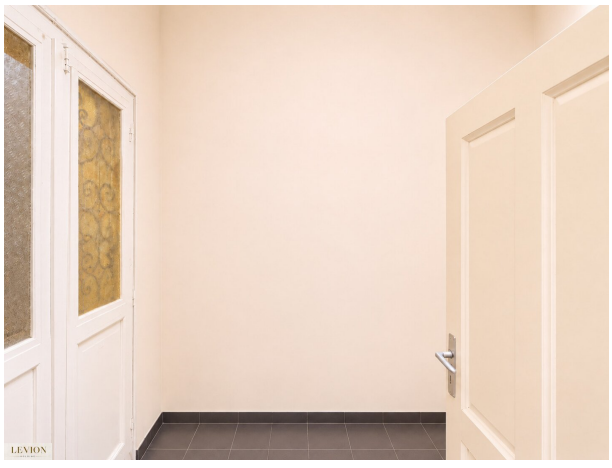


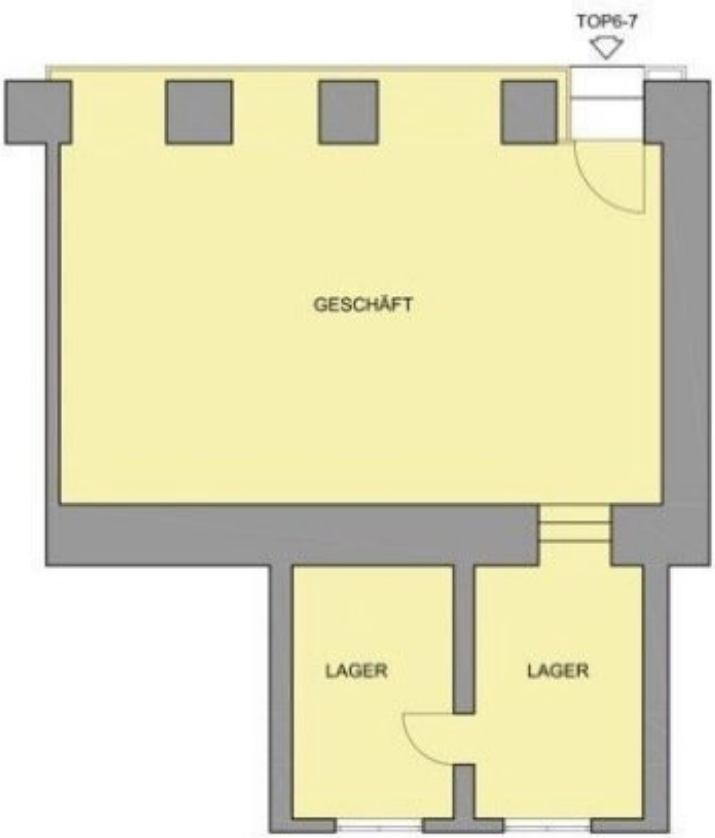

LEVION
HOLDING


LEVION


LEVION


LEVION


LEVION



LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Zum Vermitung gelangt ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal in der **Wallensteinstraße, 1200 Wien**, das durch seine attraktive Lage und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Gewerbefläche verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von 60,48 m²**, verteilt auf **drei Räume**, und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus. Der direkte Zugang von der Straße sorgt für eine gute Erreichbarkeit und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Ob als **modernes Büro, Einzelhandelsgeschäft, Kiosk, Gastronomiebetrieb oder für eine andere gewerbliche Nutzung** – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Anpassung an die Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers. Das Geschäftslokal verfügt derzeit über eine bestehende Geschäftseinrichtung und bietet Potenzial für eine Neugestaltung. Die Aufteilung auf drei Räume ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft interessante Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedenste Geschäftsideen. Neben an gäbe es die Möglichkeit ein weiteres Geschäftslokal - 1 Raum zu mieten. Beide Objekte als Packet werden für 3000 € netto vermietet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr Geschäftskonzept in einer gut erreichbaren Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk!

Netto Miete: 1600 € zzgl. 20% USt.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Wallensteinstraße im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau**.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnhäusern, Geschäften, Gastronomiebetrieben und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Die Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die U-Bahn ist gut erreichbar.

Durch die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße profitieren die Geschäftslokale von einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

Ihr Vertrauen. Unser Anspruch.

Bei der **LEVION Holding GmbH** stehen höchste Professionalität, persönliche Betreuung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Für uns sind unsere Kunden nicht nur Interessenten – sie sind unsere Partner auf dem Weg zur passenden Immobilie.

Vom ersten persönlichen Gespräch über die Besichtigung und Kaufentscheidung bis hin zum erfolgreichen Kaufabschluss begleiten wir Sie kompetent, transparent und zuverlässig durch den gesamten Prozess. Unser Anspruch ist es, Ihre Wünsche zu verstehen, Ihre Interessen zu vertreten und gemeinsam mit Ihnen den Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu gehen.

Vertrauen Sie auf mich und mein Team der LEVION Holding GmbH – wir freuen uns darauf, Sie persönlich begleiten zu dürfen.

? Besichtigungen & Terminvereinbarung

Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung jederzeit möglich. Gerne nehmen wir uns persönlich Zeit, Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren und Ihre Fragen vor Ort zu beantworten.

? Terminvereinbarung über unsere Assistenz

? +43 665 65428700

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

?? E-Mail: office@levion-immo.at

Rechtliche Hinweise

?? Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz (MaklerG) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Immobilienmakler und dem vermittelten Dritten ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler bei diesem Vermittlungsgeschäft als Doppelmakler tätig ist und somit sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden kann.

Die entsprechenden Informations- und Aufklärungspflichten nach dem Maklergesetz (MaklerG) sowie – soweit anwendbar – nach § 30b Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bleiben hiervon unberührt.

?? Sämtliche Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen, Druck- und Satzfehler sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

? Flächenangaben, Maße, Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap