

3,9% Rendite! Vermietete Büroflächen in der Leopoldstadt, Nähe Donauinsel



Objektnummer: 2993

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	757,50 m ²
Bürofläche:	757,50 m ²
Zimmer:	8
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	3.408.750,00 €
Betriebskosten:	615,00 €
USt.:	133,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361













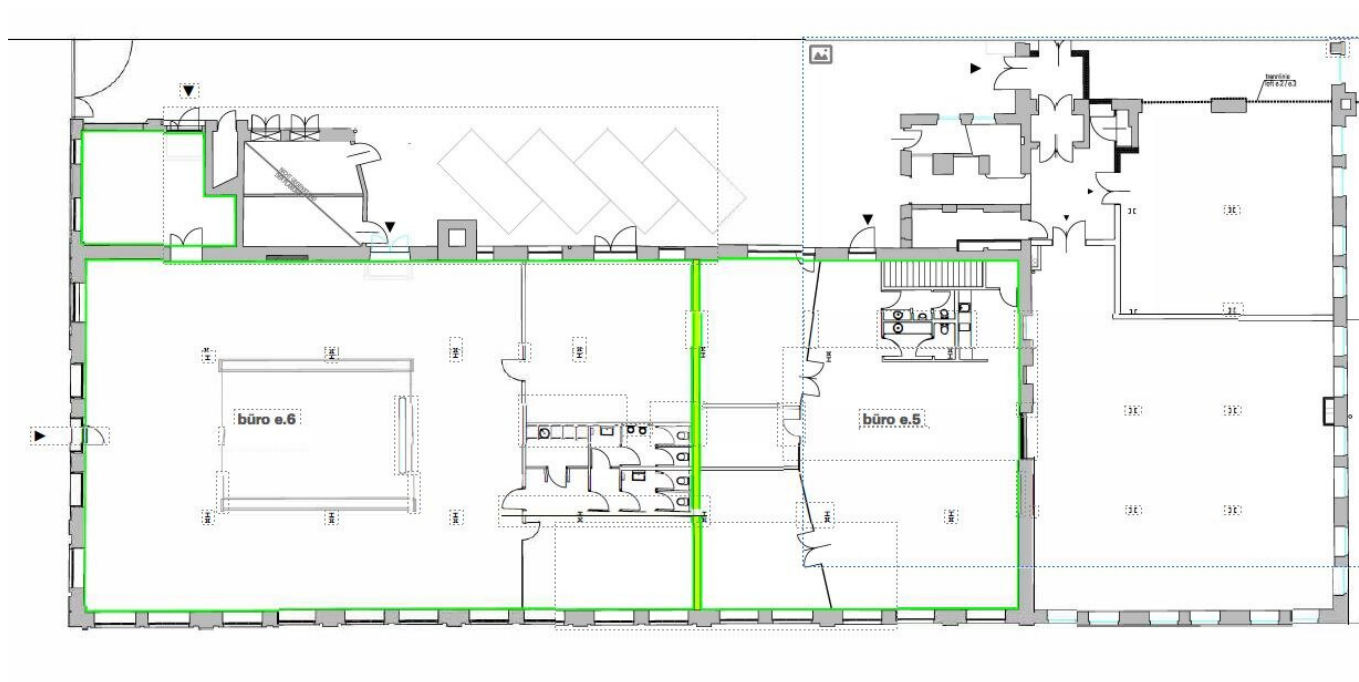












Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangen zwei unbefristet vermietete, moderne Büroflächen im schönen 2. Wiener Gemeindebezirk.

Die beiden Büros befinden sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1904 erbauten, gepflegten Altbaus und erstrecken sich über eine Gesamtfläche von ca. 757 m². Insgesamt stehen acht Büroräume, zwei Küchen sowie Toiletten zur Verfügung. Beide Büros sind vermietet. Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 132.432,60. Die Miete des größeren Büros ist im Moment aufgrund feuchter Wände vorübergehend um 25 % reduziert, weshalb der jährliche Nettomietsertrag aktuell ca. € 108.916,71 beträgt. Die beiden Objekte können auch einzeln erworben werden.

Das erste der beiden Büros erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 512 m². Hier stehen Ihnen vier Büroräume sowie eine Küche und Toiletten zur Verfügung. Die Küche ist in schönem Weiß gehalten und mit modernen Geräte ausgestattet. Das Büro verfügt über zahlreiche, große Fenster, welche die Räumlichkeiten angenehm mit Licht durchfluten. Die offene Gestaltung kreiert zudem eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre. Die aktuellen, jährlichen Nettomieteinnahmen nach Reduktion belaufen sich auf ca. € 70.547,67.

Das zweite Büro bietet eine Nutzfläche von ca. 245 m² und teilt sich ebenfalls auf vier Büroräume, eine Küche sowie Toiletten auf. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Auch dieses Büro zeichnet sich durch die offene Raumgestaltung aus. Viele große Fenster versorgen die Räumlichkeiten mit viel Licht und lassen sie sehr hell und einladend erscheinen. Die Fotos zeigen die Räumlichkeiten, wie sie damals ausgesehen haben, als sie für Büro Zwecke genutzt wurden, und wie sie im Moment aussehen. Aktuell werden die Räumlichkeiten als Brautmodengeschäft genutzt. Die aktuellen, jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 38.369,04.

Die Lage und Infrastruktur der Büroflächen sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linie U6, die

Straßenbahnlinien 1, 2 und 5 sowie die Buslinien 5A, 11A, 11B und 37A. Die Haltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch den Bahnhof Traisengasse erreichen Sie zu Fuß in nur ca. 15 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Jennifer Doerk

national - Tel: [0664 512 39 91](tel:06645123991)

international - Tel: [+43 664 512 3991](tel:+436645123991)

e-mail: doerk@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap