

3,5% Rendite! Vermietetes Geschäftslokal in der Leopoldstadt, Nähe Donauinsel



Objektnummer: 2978

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	245,30 m ²
Bürofläche:	245,30 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 92,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.103.850,00 €
Betriebskosten:	209,56 €
USt.:	47,00 €
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













 LIFESTYLE
PROPERTIES



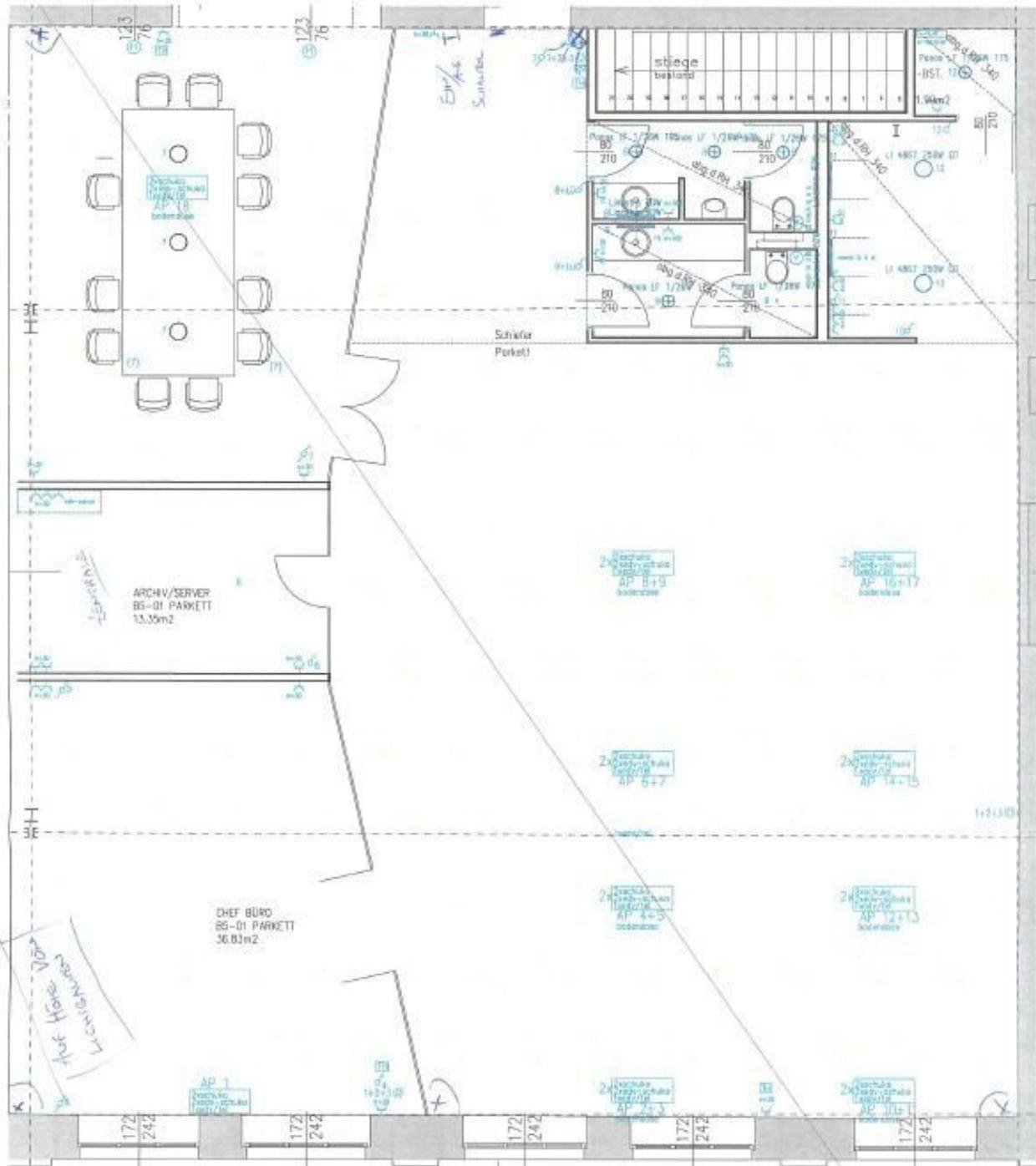
 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES







6
an-legend:

- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| schluss | ● Taster | ⚡ Steckdose | ⊕ Bodenauslass |
| nsprechanlage | ⊙ Motor für Aussenjalousie | ⏏ Einzelschalter | ⊞ Bodensteckdose |
| smelder | ⚙ Schalter für Aussenjalousie | ⚡ Wechselschalter, Serienschaltg | 🔊 Lautsprecher |
| prechanlage | ⊙ Garagentorantrieb | ● Taster | 📶 Antennenanschluss |
| standardsteckdose h=30cm | 🌡 Thermostat | ✂ Wandauslass | ⊙ Glasbruchmelder |
| | | ⊕ Deckenauslass | ⊙ Ventilator WC/BAD |



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein unbefristet vermietetes, modernes Geschäftslokal im schönen 2. Wiener Gemeindebezirk.

Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1904 erbauten, gepflegten Altbaus und erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 245 m². Insgesamt stehen vier Räume, eine Küche sowie Toiletten zur Verfügung. Das Geschäftslokal wird im Moment als Brautmodengeschäft genutzt. Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 38.369,04. Dies entspricht einer Rendite von ca. 3,48 %. (Die Rendite berechnet sich aus: Nettomieteinnahmen p. a. dividiert durch Kaufpreis) Der Rücklagenbestand der Liegenschaft beträgt € 15.011,79.

Das Geschäftslokal zeichnet sich durch die offene Raumgestaltung aus. Viele große Fenster versorgen die Räumlichkeiten mit viel Licht und präsentieren die Ware in bestem Licht. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Die Fotos zeigen die Räumlichkeiten, wie sie damals ausgesehen haben, als sie für Bürozwwecke genutzt wurden, und wie sie im Moment aussehen.

Die Lage und Infrastruktur des Geschäftslokals 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 Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@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