

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



**Objektnummer: 3092**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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













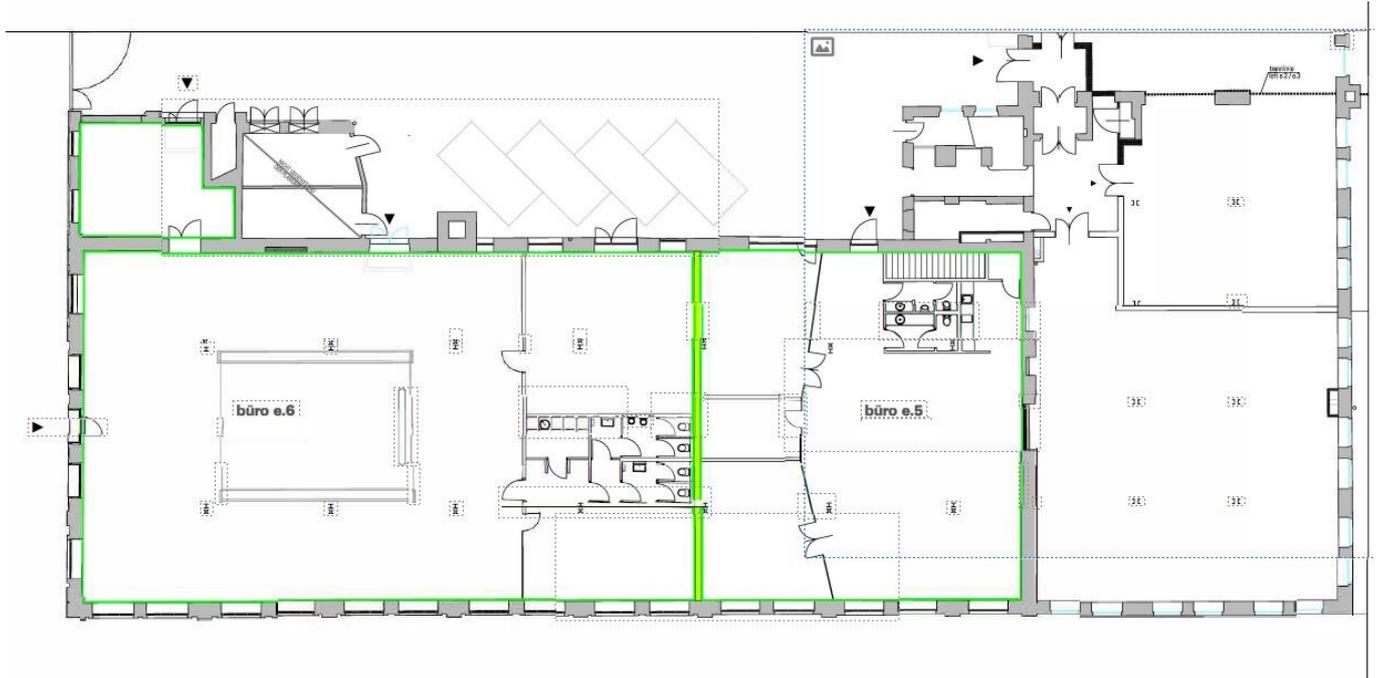


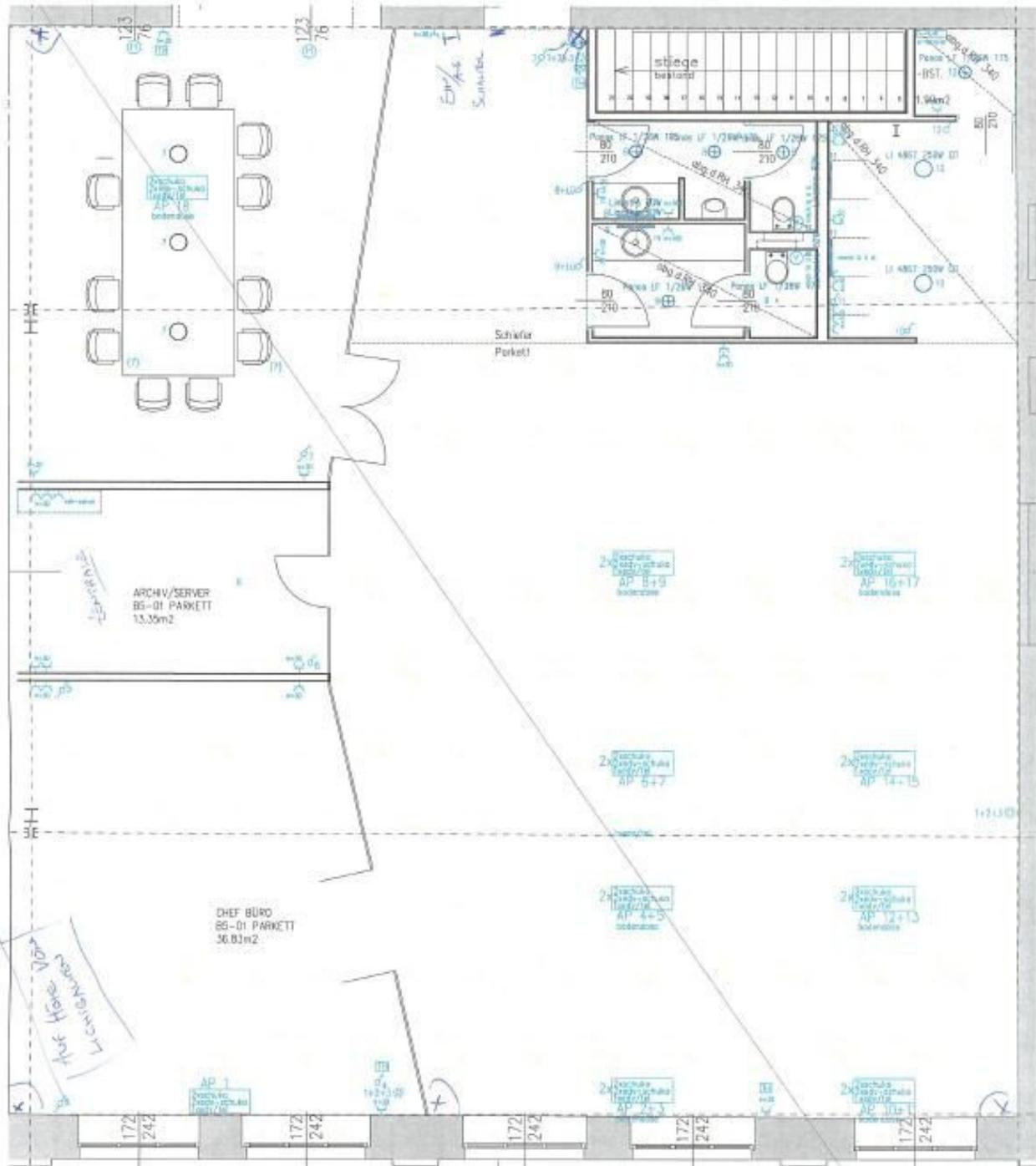












6  
an-legend:

- Taster
- ⊕ Motor für Aussenjalousie
- ⊗ Schalter für Aussenjalousie
- ⊙ Garagentorantrieb
- ⊞ Thermostat
- standardsteckdose h=30cm

- 7 B
- ⊖ Steckdose
  - ⊖ Einzelschalter
  - ⊖ Wechselschalter, Serienschalter
  - Taster
  - ⊗ Wandauslass
  - ⊕ Deckenauslass

- 8 9
- ⊕ Bodenauslass
  - ⊞ Bodensteckdose
  - ⊞ Lautsprecher
  - ⊕ Antennenanschluss
  - ⊕ Glasbruchmelder
  - ⊕ Ventilator WC/BAD

## 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 m<sup>2</sup>. 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 beiden Objekte können auch einzeln erworben werden.

Das erste der beiden Büros erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 512 m<sup>2</sup>. 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 jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 94.063,56.

Das zweite Büro bietet eine Nutzfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> 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. Der Rücklagenbestand der Liegenschaft beträgt € 15.011,79.

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 Viola Wasmuth

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

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

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto: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