

5,8% Rendite - Geschäftsfläche in Frequenzlage mit Potenzial!



Geschäftsfläche

Objektnummer: 8164/1603

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1975
Nutzfläche:	1.934,00 m ²
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenger

Kuttenger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 5150000
H +43 676 5150000

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

Objektbeschreibung

Geschäftsfläche in Frequenzlage mit 5,8% Rendite + Potenzial!

Bei der gegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein Geschäftslokal im Erdgeschoss eines großen Mehrparteienhauses (Wohnungseigentum) mit einer Nutzfläche von 1.934 m² mit steigerbarem Ertrag in sehr gut frequentierter Geschäftslage von Hernals. Seit 2014 ist die gesamte Fläche (befristet bis 31.7.2027) vermietet, wobei es eine Verlängerungsoption bis 1.8.2032 gibt, welche einseitig vom Mieter gezogen werden kann.

Der Großteil von rd. 1.837 m² ist als (ebenerdige) Geschäftsfläche vermietet, die restlichen rd. 97 m² befinden sich im Untergeschoss und sind als Lager vermietet.

Potenzial: Mit dem aktuellen (reinen) Netto-HMZ von ca. € 8,68,- pro m² ist diese Fläche für diese Frequenzlage vergleichsweise underrented. Im Falle der Neuvermietung bietet der Standort auf Grund seiner Lage sicherlich noch deutliches Potenzial für eine Ertragssteigerung!

- NFL 1.934,05m² inkl. 97m² Lager
- Ertrag: derzeit ca. € 201.540,- netto p.a.
- Kaufpreis (VB) 3.500.000,- (= € 1.810,- /m²)
- Share Deal
- Rendite 5,8%

Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:

[--- Suchagent anlegen ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) **einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap