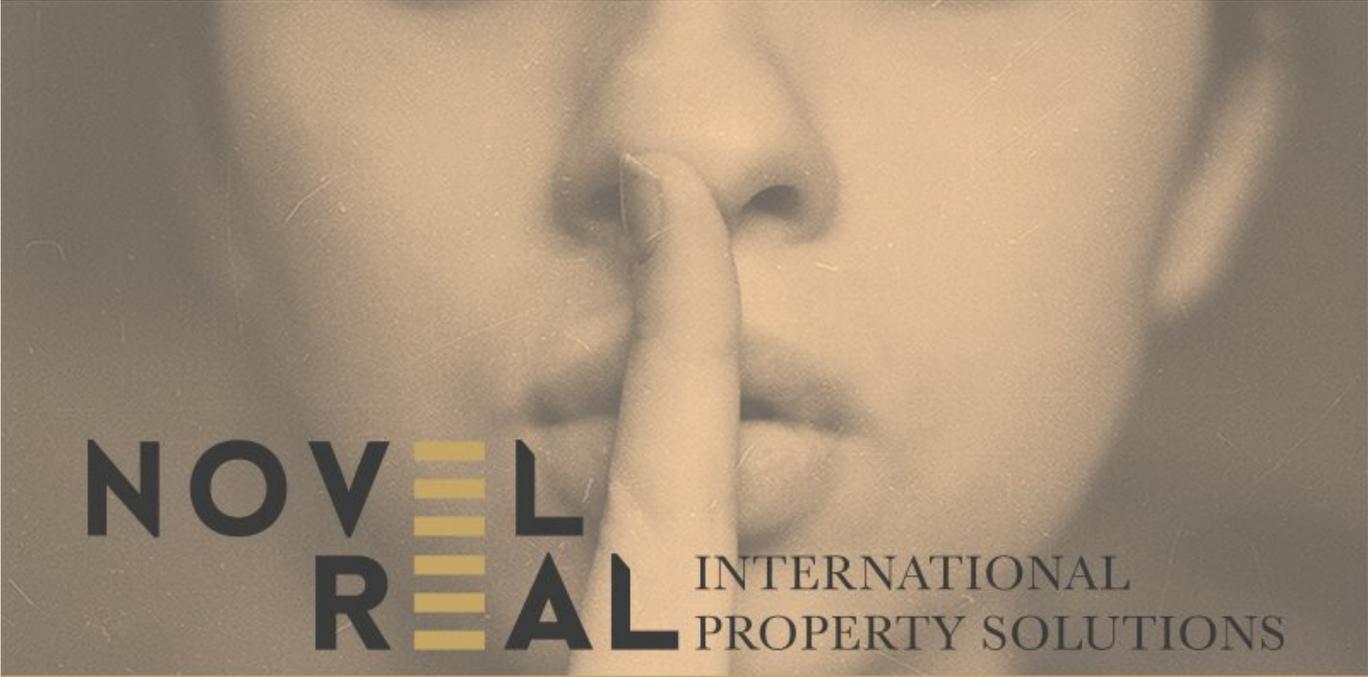


Betriebsobjekt in Top-Lage mit 6% Rendite



NOVEL REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu honorieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen auf Anfrage zu kommen.

NOVEL REAL

Objektnummer: 5634

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	640,00 m ²
Gesamtfläche:	575,00 m ²
Bürofläche:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

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

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität und Lage, um Ihre Geschäftsideen und -träume zu verwirklichen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine modernes Betriebsobjekt mit rd. 640 m² Nutzfläche mit Büro- und Produktions- bzw. Verkaufs- oder Lagerflächen, im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie ist als Stahlbetonskeletthalle mit Ausfachung aus wärmegeprägten Paneelen errichtet und im Bereich der Büro- und Sozialräume zweigeschossig ausgeführt. Im Hallenbereich beträgt die lichte Höhe rd. 7,5 m Binderunterkante bzw. 8,7 m Deckenunterkante. Die Belichtung erfolgt über Lichtkuppeln und teils verglaste Portalelemente. Im Bürobereich öffnenbare Kunststofffenster mit Isolierglas.

Die unbebauten Liegenschaftsflächen sind asphaltiert bzw. mit Rasengittersteinen belegt für die Nutzung als Stellplätze.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird von einem allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als sehr gut bewertet.

Das Betriebsgebäude besteht aus:

- Büro
- Lager und Verkaufs- bzw. Ausstellungsraum

Die Liegenschaft ist vollständig unbefristet vermietet und bietet eine 6%tige Rendite.

Hauptmietzins lt. Vorschreibung:

- € 7.500.- zzgl. Betriebskosten und UST

Jahresrohertrag:

- € 90.000.-

Bruttorendite: 6%

VKW/m²: € 2.344.-

Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit mehreren Buslinien, der U-Bahn-Station und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch mit dem Auto ist diese Immobilie leicht zu erreichen, dank der nahen Anbindung an die Autobahn.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier ideal, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Nicht zuletzt bietet diese Immobilie auch ein großes Potenzial für Wachstum und Expansion. Die Lage in einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investition für die Zukunft.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und sichern Sie sich Ihren Platz in einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Wiens. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Produktions- und Betriebsobjekt persönlich zu präsentieren.

Für mehr Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin kontaktieren sie Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via nj@novel-real.at.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap