# #SQ - RENDITE PAKET - 2 GESCHÄFTSLOKALE MIT HOHEN RENDITE - NÄHE HAUPTBAHNHOF




**Objektnummer: 19023**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 208,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 258,00 m² |
| **Keller:** | 50,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 82,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,56 |
| **Kaufpreis:** | 1.593.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 7.658,65 € |
| **Betriebskosten:** | 574,19 € |
| **Heizkosten:** | 216,00 € |
| **USt.:** | 164,55 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**STADTQUARTIER INVEST**

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

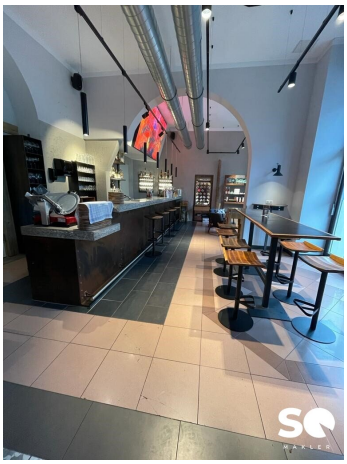

VITA
FRISEUR


VITA
FRISEUR

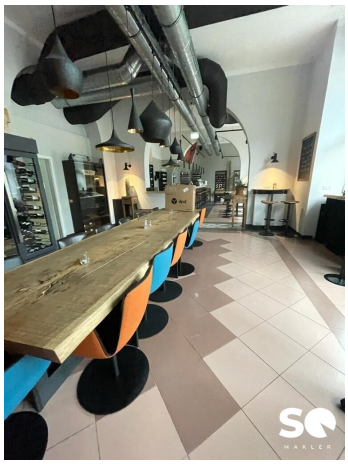


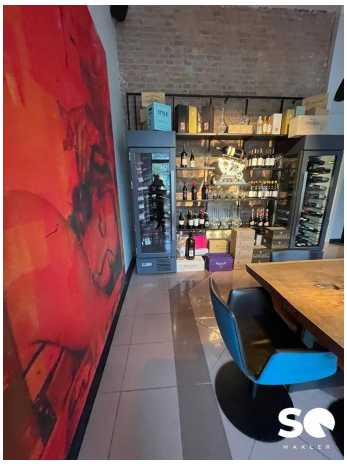






















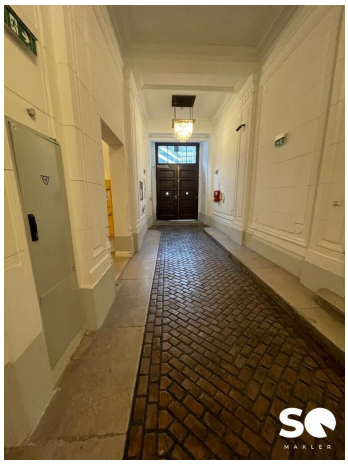


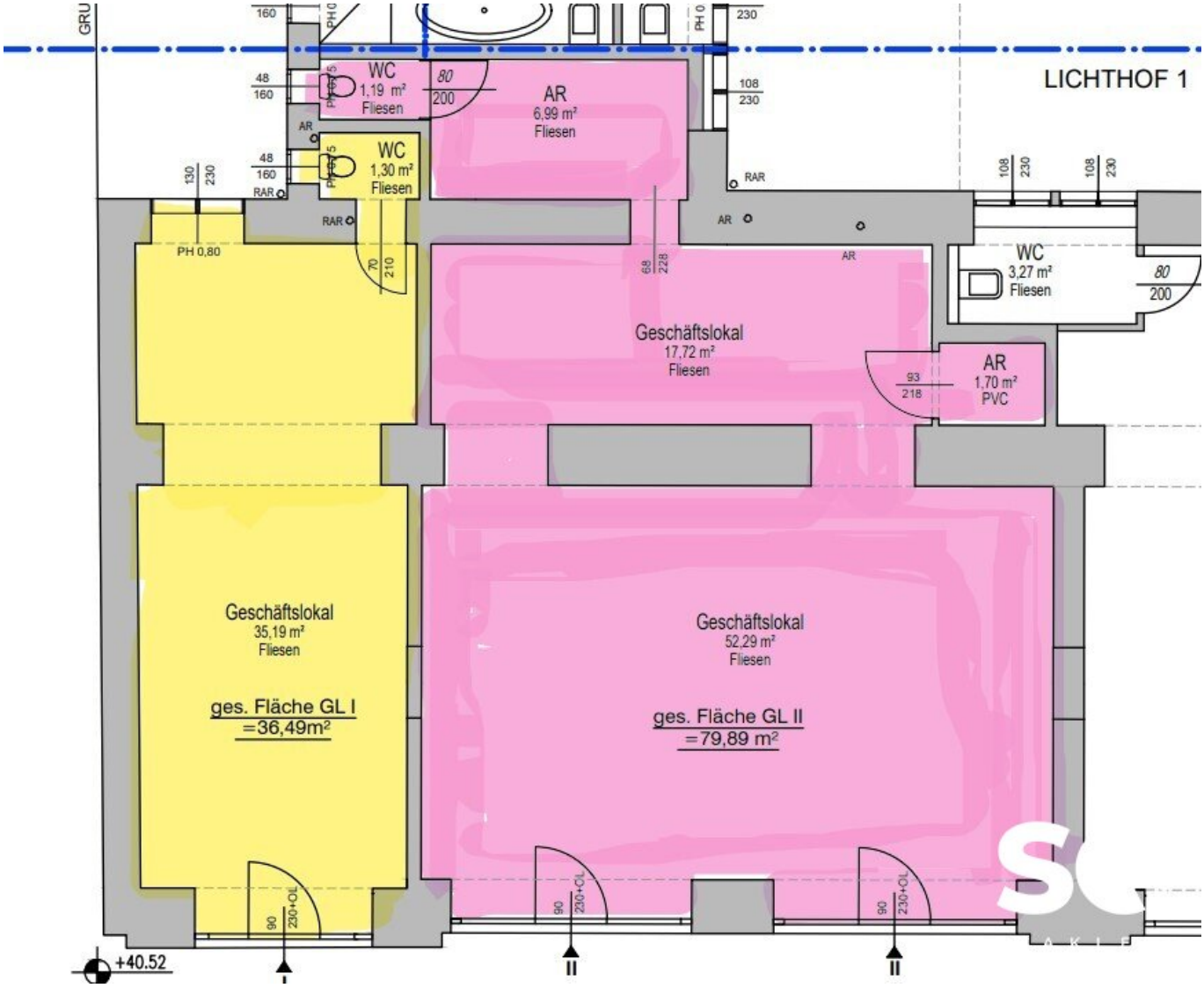


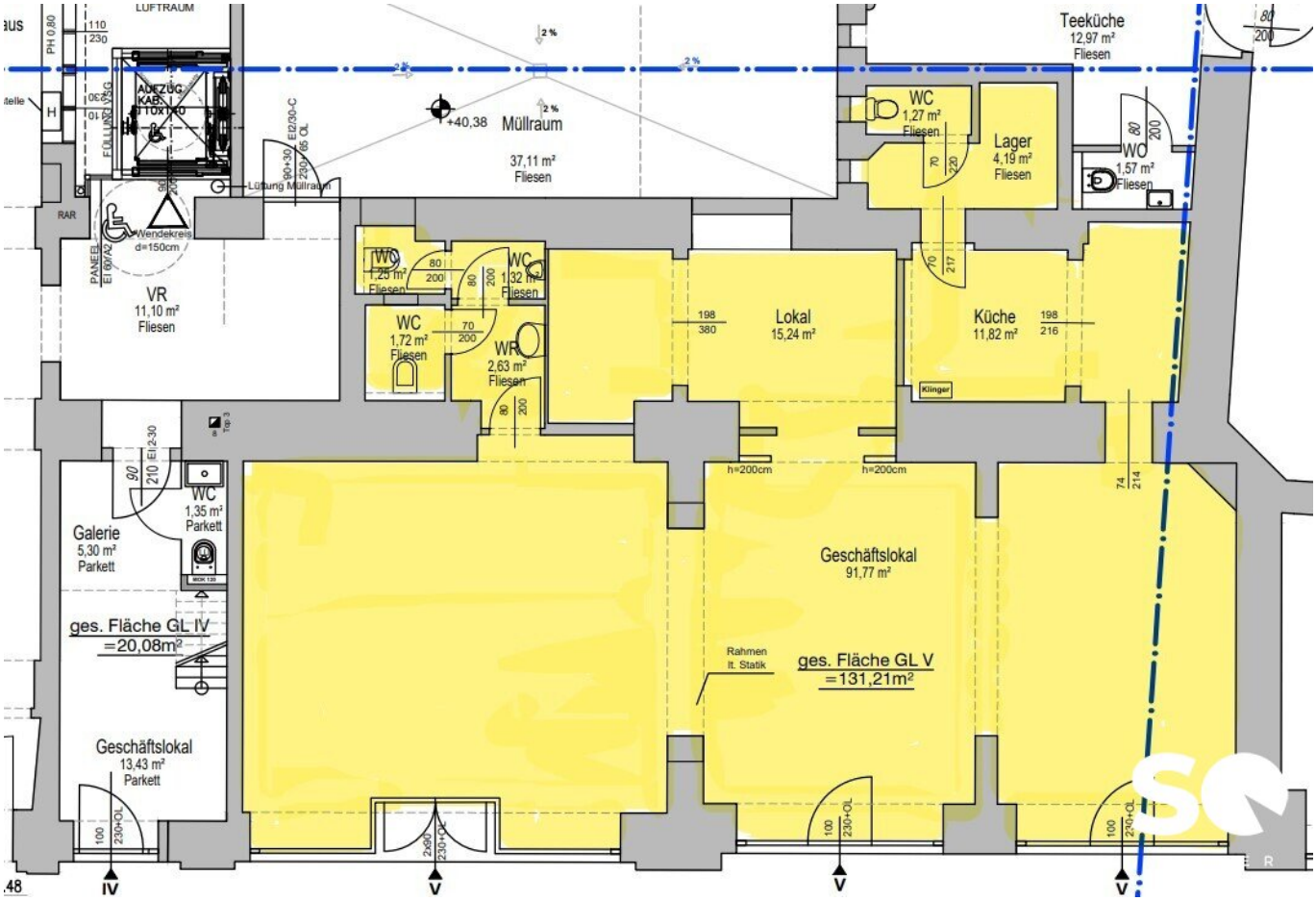


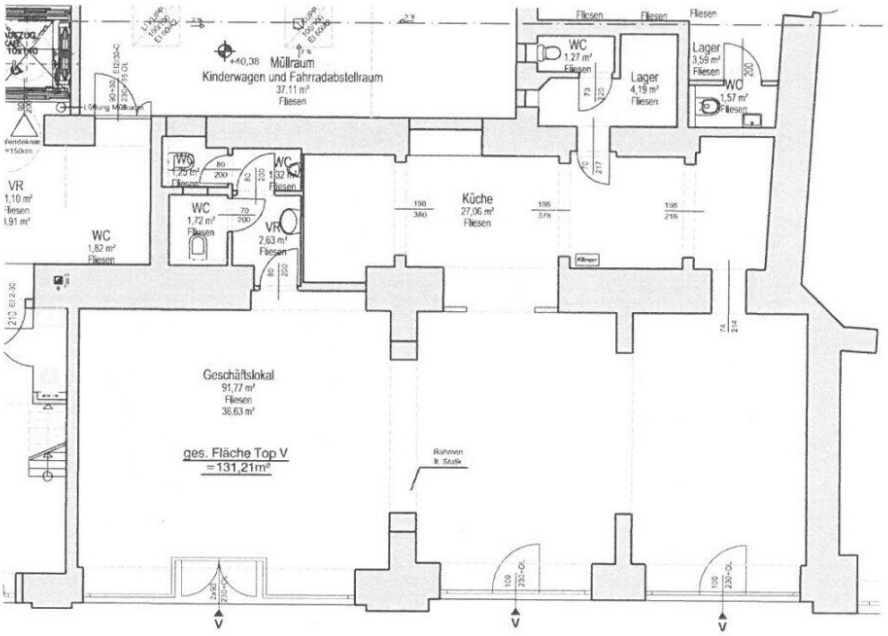



ORGANICS
ORANGE
MAKLER



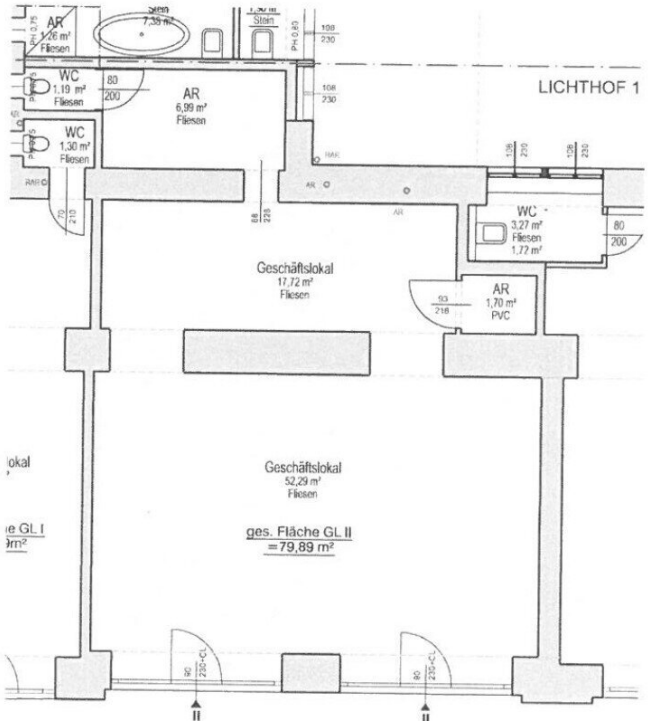

LICHTHOF 1
WC
1,19 m²
Fliesen
AR
6,99 m²
Fliesen
WC
1,30 m²
Fliesen
WC
3,27 m²
Fliesen
AR
1,70 m²
PVC
Geschäftslokal
17,72 m²
Fliesen
Geschäftslokal
35,19 m²
Fliesen
ges. Fläche GL I
=36,49m²
Geschäftslokal
52,29 m²
Fliesen
ges. Fläche GL II
=79,89 m²
PH 0,80
RAR
AR
+40.52


LUFTRAUM
PH 0.80
ABZUG KAB. 110x110
FÜLLUNG 20KG
Lüftung Müllraum
RAR
Wendekreis d=150cm
PANEEL EI 60/A2
VR
11,10 m²
Fliesen
+40,38
Müllraum
37,11 m²
Fliesen
EI2/30-C
WC
1,25 m²
Fliesen
WC
1,32 m²
Fliesen
WC
1,72 m²
Fliesen
WR
2,63 m²
Fliesen
Lokal
15,24 m²
Küche
11,82 m²
Klinger
Teeküche
12,97 m²
Fliesen
WC
1,27 m²
Fliesen
Lager
4,19 m²
Fliesen
WO
1,57 m²
Fliesen
h=200cm
h=200cm
EI 2-30
WC
1,35 m²
Parkett
Galerie
5,30 m²
Parkett
ges. Fläche GL IV
=20,08m²
Geschäftslokal
13,43 m²
Parkett
Geschäftslokal
91,77 m²
Rahmen lt. Statik
ges. Fläche GL V
=131,21m²
230+OL
2x90
IV
V
V
V



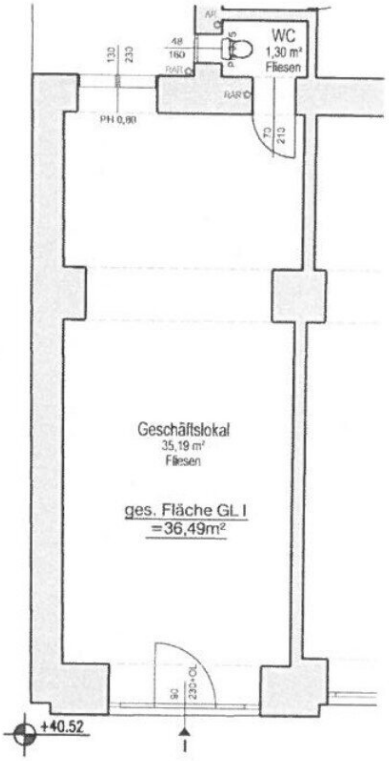

NUTZFLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Lokal | 91,77 m² |
| Küche | 27,06 m² |
| Lager | 4,19 m² |
| VR | 1,27 m² |
| WC | 2,63 m² |
| WC | 1,72 m² |
| WC | 1,32 m² |
| WC | 1,25 m² |
| **Gesamt** | **131,21 m²** |




NUTZFLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Lokal | 52,59 m² |
| AR | 1,70 m² |
| Lokal | 17,72 m² |
| AR | 6,99 m² |
| WC | 1,19 m² |
| **Gesamt** | **79,89 m²** |




NUTZFLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Lokal | 35,19 m² |
| WC | 1,30 m² |
| **Gesamt** | **36,49 m²** |

# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung**

Dieses Immobilienpaket umfasst zwei Geschäftseinheiten, die zusammen eine Gesamtnutzfläche von **ca. 208,37 m² +50 m² Kellerfläche** bieten. Die beiden Lokale befinden sich in einem revitalisiertem Gebäude und bieten durch ihre Lage und Beschaffenheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Details der Einheiten

**Top 2 - Geschäftslokal (derzeit leer)**

Die **Top 2** befindet sich derzeit in der Vermarktung und ist somit ideal für Eigennutzer oder zur Weitervermietung. Mit einer **Nutzfläche von ca. 79,89 m²** bietet diese Einheit optimale Voraussetzungen für verschiedene Gewerbezwecke.

- **Zustand:** Leerstehend, derzeit in der Vermarktung.
- **Angesetzte Nettomiete:** ca. **€ 2.438,58** pro Monat.
- **Nutzfläche:** ca. **79,89 m²**.

**Top 4-5 - Bar**

Die zweite Einheit, **Top 4-5**, wurde vor kurzem neu übernommen und ist derzeit als eine Bar vermietet. Der aktuelle Mieter zahlt eine **Nettomiete von ca. € 4.715,03** monatlich. Die Bar verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 128,48 m² + 50m² Kellerfläche** und bietet ein interessantes und stabiles Mietverhältnis.

- **Zustand:** Vermietet - unbefristet - Kündigungsverzicht: 14.02,.20247
- **Aktuelle Nettomiete:** ca. **€ 4.715,03** pro Monat.
- **Nutzfläche:** ca. **128,48 m²**.

## Gesamtübersicht des Pakets

- **Gesamtnutzfläche:** ca. **208,37 m²**.
- **Soll-Nettoeinnahmen pro Monat:** ca. **€ 7.153,61**.
- **Soll-Nettoeinnahmen pro Jahr:** ca. **€ 85.843,32**
- **Nettorednite: ca. 5 %**

**Lage**

Das Objekt befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer zentralen und begehrten Lage mit guter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Geschäfte sowie kulturelle und soziale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

**Potential**

Das Immobilienpaket bietet durch die Lage, die bereits bestehende Vermietung und die potenzielle Vermietung der Top 2 eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die stabilen Mieteinnahmen sowie das zusätzliche Potenzial durch die leerstehende Einheit sprechen sowohl Anleger als auch Eigennutzer an.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Kosten:**

- Kaufpreis: **€ 1.593.000,-- zzgl. 20% Ust.**
- Jahresnetto-SOLL -HMZ-Ertrag: ca. **€ 85.843,22**
- Provision: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

**Kontakt:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns bitte unter +43 1 796 15 58 oder unter invest@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stadtquartier.at

You can add us on Facebook! Thank you !

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap