# Großzügiges Geschäftslokal nahe Belvedere




**Objektnummer: 4477**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 79,89 m² |
| **Gesamtfläche:** | 79,89 m² |
| **Kaufpreis:** | 549.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 163,23 € |
| **Heizkosten:** | 89,64 € |
| **USt.:** | 52,25 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

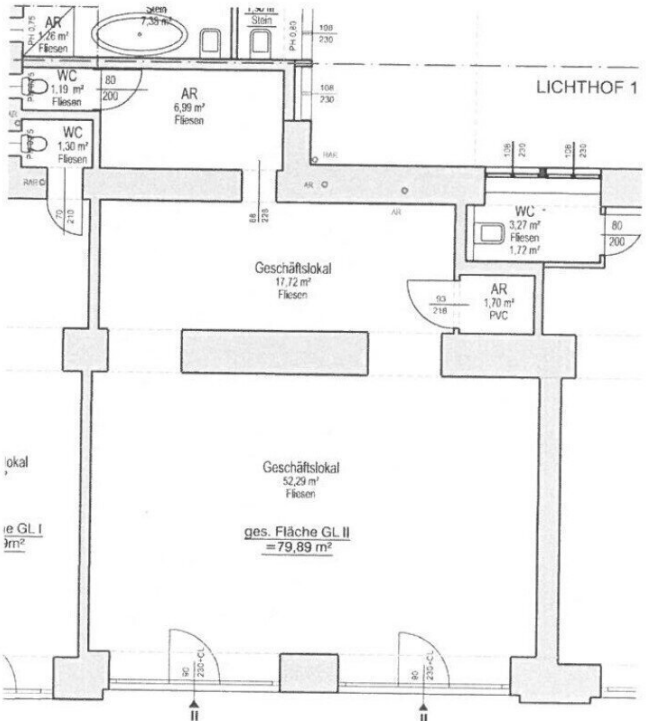
## Ihr Ansprechpartner

**Brunhilde Körbler**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

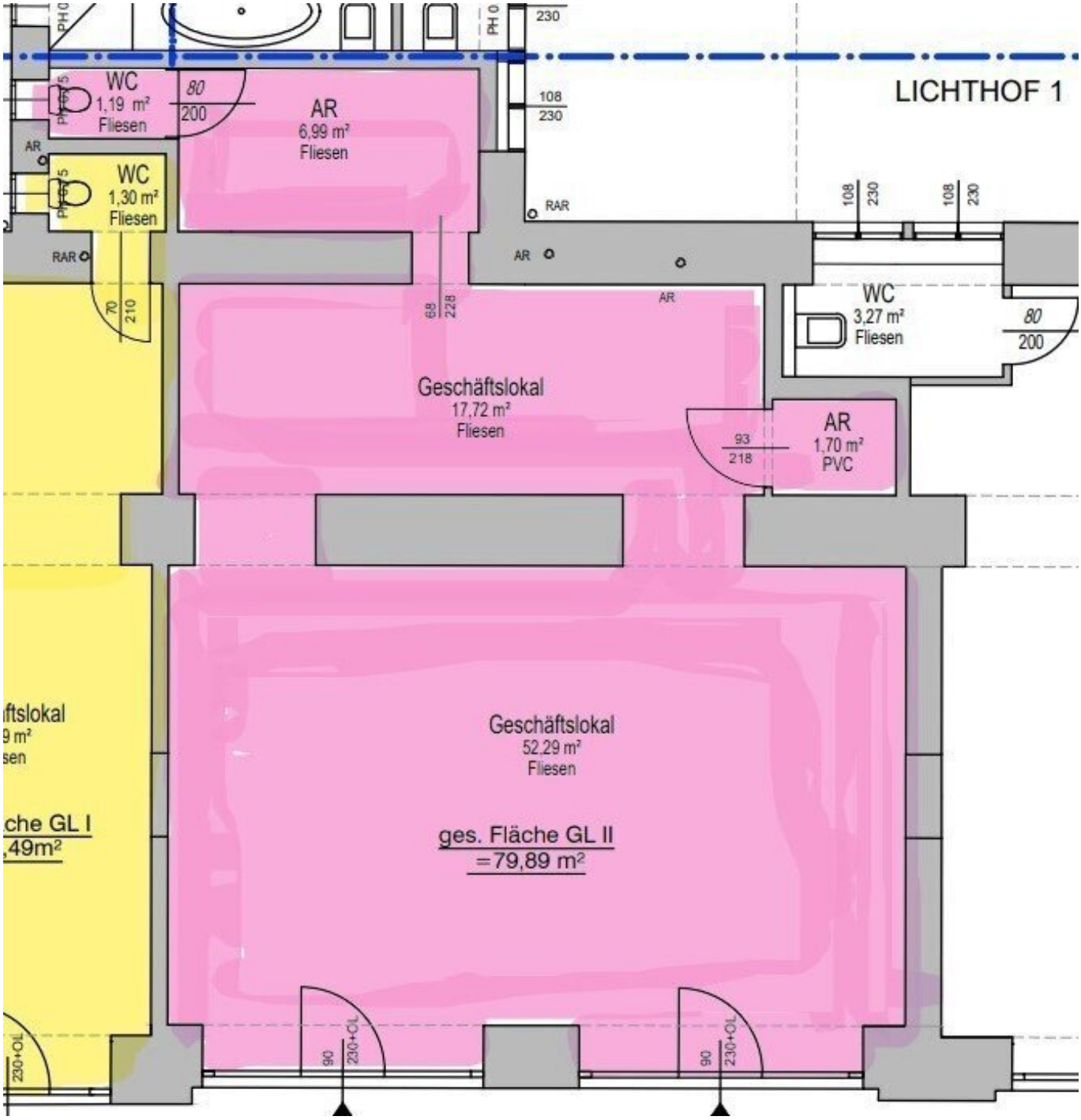
T +43 1 512 1484
H +43 664 1051641

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




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** |


LICHTHOF 1
WC
1,19 m²
Fliesen
AR
6,99 m²
Fliesen
WC
1,30 m²
Fliesen
RAR
AR
WC
3,27 m²
Fliesen
Geschäftslokal
17,72 m²
Fliesen
AR
1,70 m²
PVC
Geschäftslokal
52,29 m²
Fliesen
ges. Fläche GL II
=79,89 m²
che GL I
,49m²

# 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 gelangt ein großzügiges Geschäftslokal im 4. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Schloss Belvedere.

Das Lokal befindet sich in einem im Jahre 1900 erbauten Gebäudes und erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 80 m². Die Geschäftsfläche teilt sich auf in den Hauptraum, 2 Abstellräume, sowie ein WC.

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gerade renovierten guten Zustand. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasetagenheizung.

Aktuell ist die Geschäftsfläche befristet vermietet bis 2035, die Nettomiete beträgt 1.378,10 € pro Monat - das ergibt eine Rendite von 3.01 %. Nach Rücksprache wäre der Mieter wohl auch bereit vorzeitig auszuziehen.

Die Lage und Infrastruktur des Geschäftslokal ist ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Banken und Apotheken sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die U-Bahn Linie U1, sowie den Hauptbahnhof gegeben.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Brunhilde Körbler

national - Tel: +43 1 512 1484

international - Tel: +43 664 1051641

e-mail: koerbler@lifestyle-properties.at

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