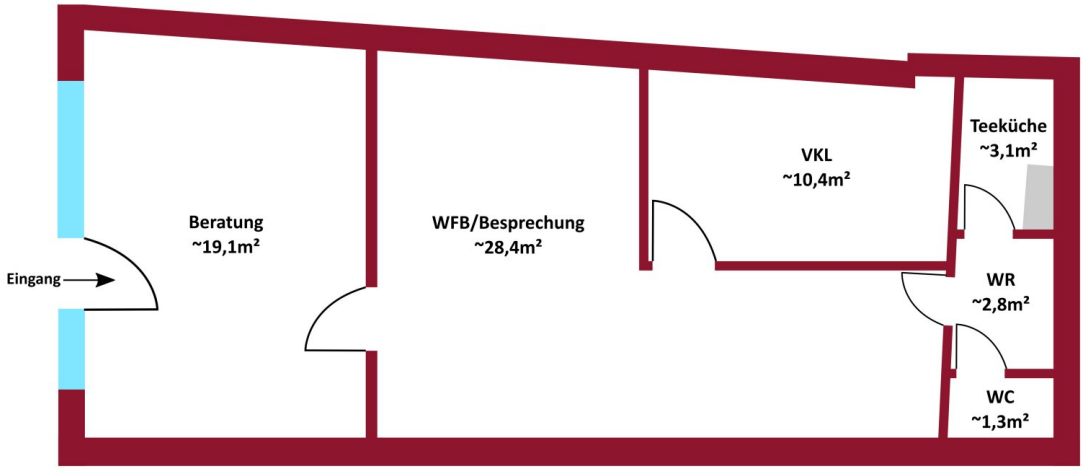
# Frühlingsaktion I Profitabler Einstieg! über 5% Rendite, befristet Vermietetes Anlageobjekt mit langfristiger Stabilität




**Objektnummer: 15131**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 68,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 150.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.205,88 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

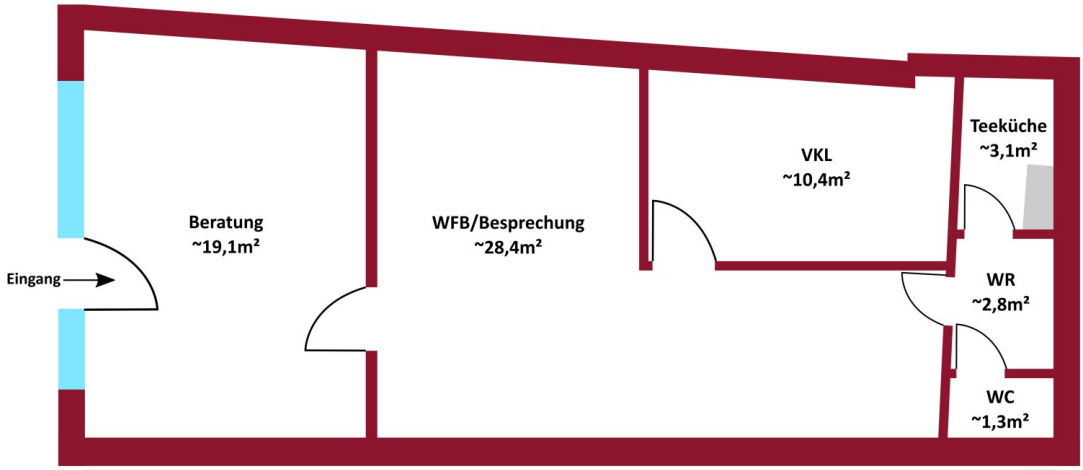
## Ihr Ansprechpartner

**Jakob Amadei**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

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


Beratung
~19,1m²
WFB/Besprechung
~28,4m²
VKL
~10,4m²
Teeküche
~3,1m²
WR
~2,8m²
WC
~1,3m²
Eingang

# Objektbeschreibung

Direkt auf einer sehr gut frequentierten Hauptstraße befindet sich dieses, derzeit befristet vermietete Geschäftslokal mit Auslagenfront. Auch die angrenzenden bzw. direkten Nachbarschaften mit zahlreichen weiteren Geschäftslokalen, sorgen als Nahversorger für sehr gute Frequenz: Küchenstudio, Trafik, Tierarzt, Fahrrad- und Zweiradhandel mit Werkstätte, Aufoservice, Restaurant, Imbiß, u.v.m.

Im angebotenen Geschäftslokal wird das Gewerbe "Übernahme von Gegenständen für die Gewerbe der Textilreiniger, der Färber und der Wäscher- und Wäschebügler" ausgeübt und ordnet sich somit sehr gut in die gegebene Nahversorgerlage ein. Durch die gute Geschäftslage wird seitens der derzeitigen Mieter grundsätzlich auch eine Verlängerung des Bestandsverhältnisses angestrebt.

Das laut Nutzwertgutachten ca. 67,91m² große Lokal teilt sich laut Grundriss auf in

ca. 19,13m² Verkaufsfläche

ca. 28,37m² Bürofläche

ca. 10,43m² Nebenraum

ca. 3,07m² Teeküche

ca. 1,29m² Toilette

ca. 2,79m² Vorraum

(Etwaige Differenzen entstanden möglicherweise durch nachträglich errichtete Raumteiler/Wände)

Kaufpreis: 169.000,--€  (alt) --> **150.000,--€ (neu)**

Die Nettomieteinnahmen betragen derzeit ca. € 650,--. monatlich

Bei einer Kaufübertragung besteht eventuell die Möglichkeit der Übernahme eines günstigen Kredites mit Fixzinssatz.

**Für Fragen steht Ihnen Herr Jakob Amadei unter der Telefonnummer +43 664 4247162 sehr gerne zur Verfügung!**

**www.ringsmuth-immobilien.at**

**Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

### Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

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

### Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

### Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap