SQ - SOLIDES RENDITEOBJEKT - BONITÄTSSTARKER MIETER - 1160 WIEN

Objektnummer: 19913

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	272,74 m²
Gesamtfläche:	272,74 m²
Verkaufsfläche:	272,74 m²
Kaufpreis:	1.366.800,00 €
Kaufpreis / m²:	4.176,14 €
Betriebskosten:	550,52 €
USt.:	110,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

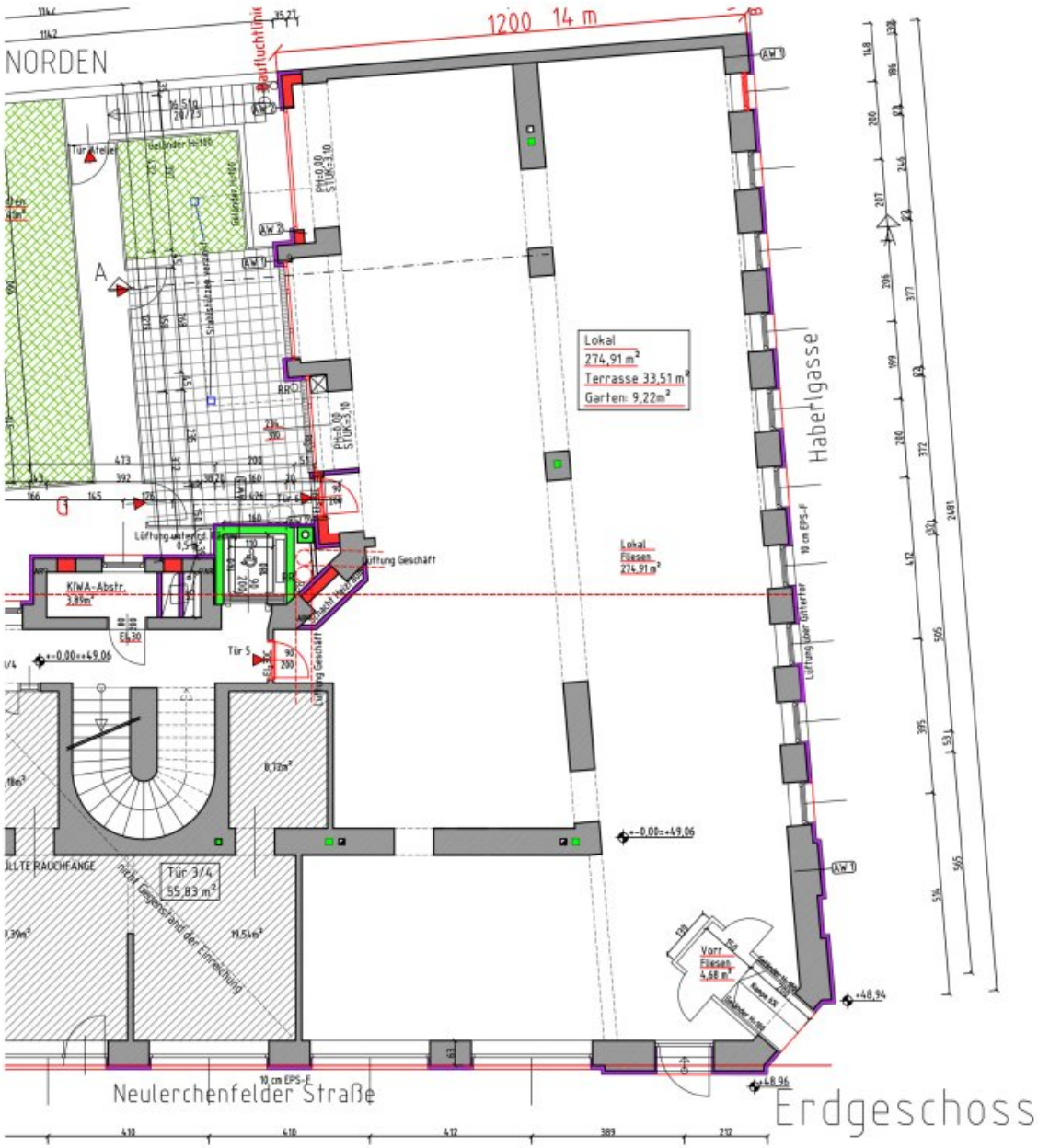
Ihr Ansprechpartner

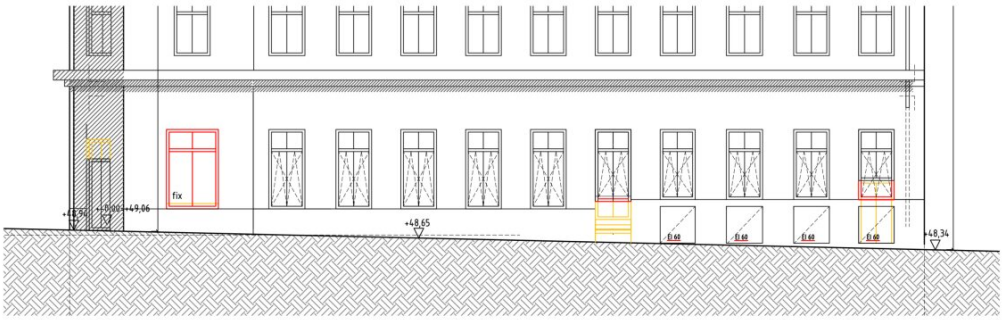
STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

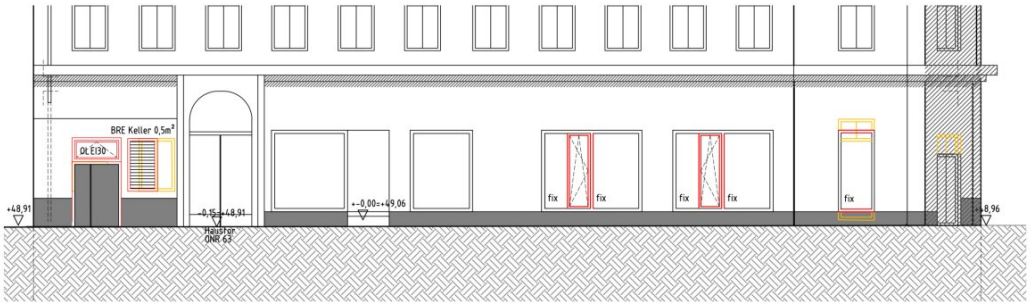
T +43 1 796 15 58
F +43 1 796 15 58 15

SB
MAKLER


NORDEN
1200 14 m
Baufluchtlinie
Lokal
274,91 m²
Terrasse 33,51 m²
Garten: 9,22m²
Haberlgasse
Lokal
Fliesen
274,91m²
KIWA-Abstr.
3,89m²
Lüftung Geschäft
Tür 3/4
55,83 m²
Vorr.
Fliesen
4,68 m²
Neulerchenfelder Straße
Erdgeschoss



Ansicht Haberlgasse



Ansicht Neulerchenfelderstraße

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives und langfristig vermietetes Geschäftslokal in der Neulerchenfelder Straße, 1160 Wien. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Lage, moderne Ausstattung sowie eine unbefristete Vermietung an die POST AG aus, was eine stabile Einnahmequelle gewährleistet.

Die Geschäftsfläche umfasst großzügige **272 m²** und wurde im Jahr 2018 nach Fertigstellung der Filiale an den renommierten Mieter übergeben. Derzeit befindet sich die restlichen Teile der Liegenschaft in den darüber liegenden Stockwerken sowie die Allgemeinteile in der finalen Fertigstellung, was zusätzliche Qualität und Wertsteigerung bedeutet.

Wirtschaftliche Eckdaten

- **Aktuelle Netto-Mieteinnahmen**: ca. **€ 4.432,43/Monat** (exkl. Betriebskosten und USt)
- **Jährliche Netto-Mieteinnahmen**: ca. **€ 53.189,16**
- **Indexanpassung: 3%/100%**
- **Netto -Kaufpreis**: **€ 1.139.000 zzgl. Ust.**
- **Rendite**: ca. **4,67 %**
- **Rücklage: € 221,29**
- **Betriebskosten: € 550,52 +20% USt.**

Standort und Infrastruktur

Das Geschäftslokal befindet sich in der stark frequentierten Neulerchenfelder Straße, die für ihre ausgezeichnete Anbindung und hohe Passantenfrequenz bekannt ist. Die Immobilie ist optimal öffentlich erreichbar:

- **Straßenbahn**: In unmittelbarer Nähe befinden sich die Linien 2, 44 und 46.

- **U-Bahn**: Die U6-Station Thaliastraße ist wenige Minuten entfernt.

- **Autobahn**: Eine schnelle Anbindung an den Gürtel ermöglicht auch für Autofahrer eine bequeme Erreichbarkeit.

Highlights der Immobilie

- **Langfristig gesicherte Einnahmen**: Unbefristete Vermietung an die POST AG.

- **Attraktive Rendite**: Mit einer Nettorendite von knapp unter 5% eignet sich die Immobilie hervorragend als Investment.

- **Top-Lage in Wien**: Neulerchenfelder Straße – bekannt für ihre zentrale und gut angebundene Lage.

Konditionen und Kaufpreis

- **Verkaufspreis**: ca. **€ 1.139.000 zzgl USt**

- **Betriebskosten: 570,03 zzgl USt.**

- **Provision**: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% gesetzl. USt.

Ihr Ansprechpartner

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Arkadi Moullaev, BA

0676844299202

moullaev@stadtquartier.at

Investieren Sie in eine Immobilie mit stabilen Erträgen und einer hervorragenden Lage – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap