

**6,2% Rendite | Geblergasse 24 - 26 | 1170 Wien |
Geschäftslokal | U6 Nähe | Neubau**



Post

Objektnummer: 1459

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 24-26
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,36 m ²
Lagerfläche:	9,66 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	220,52 €
Sonstige Kosten:	105,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



Geschäftslokal



viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen



Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien **viason**





Rückansicht



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Geblergasse

Innenhof



Unverbindliche Planskizze
GL - **EG**

Tatsächliche, derzeitige Ausführung weicht ab...

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

Top-Anlegerobjekt: Vermietetes Geschäftslokal mit ca. 6,2 % Rendite im 17. Bezirk

Jetzt investieren!

Objektdetails:

Zum Verkauf steht ein **vermietetes Geschäftslokal** im **17. Bezirk**, in der **Geblergasse 24-26** mit einer Fläche von ca. **57,36 m²**, das sich als **ideales Anlageobjekt** präsentiert. Die Immobilie befindet sich im **Erdgeschoß** in einem gepflegten Gebäude (BJ ca.1998) und überzeugt durch eine attraktive Lage und ein gutes Mietverhältnis.

Mieter:

Das Geschäftslokal ist aktuell **befristet an die Österreichische Post AG vermietet** – ein **staatliches Unternehmen mit hoher Bonität**, das für Stabilität und regelmäßige Mieteinnahmen sorgt. Die Post hat im Geschäftslokal eine **Post-Selbstbedienungs-Zone** errichtet. Die Selbstbedienungs-Zone liegt in der Geblergasse, die Abholstation befindet sich im hinteren Teil und ist zum Innenhof ausgerichtet. Weiters verfügt das Geschäft über ein WC mit Handwaschbecken.

Highlights:

- **Nutzfläche:** ca. 57,36 m²
- **Vermietet an:** Österreichische Post AG
- **Kaufpreis:** € 229.000,-

- **Mieteinnahmen** ca. € 1.186,50 / Monat
- **Rendite:** ca. 6,2 %
- **Baujahr des Gebäudes:** ca. 1998
- **1 Lager** im Keller Geblergasse 22 wird mit der Immobilie mitverkauft
- **1 Lager** in der Geblergasse 24-26, im 3.UG wird mit der Immobilie mitverkauft
- **WIPARK**-Garage im Haus – Kurzzeitparken bzw. langfristige Mieten je nach Verfügbarkeit möglich

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS:** EUR 229.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer Rechtsanwaltskosten inkl. Treuhandabwicklung 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, exkl. ev. Pfandrechtskosten = 0,25% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt und exklusive Barauslagen). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Herr Dr. Rainer Brinskele, Köstlergasse 1/24, 1060 Wien

- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN Geschäftslokal *STAND 2025*

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 220,52** pro Monat (0% USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 72,52** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 32,56** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **GESAMT:** ca. **EUR 325,60** pro Monat

Energieausweis: HWB 47 – B, fGEE 1,33 – C

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <175m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <225m
Universität <900m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <525m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap