

## **Geschäftslokal in Wien-Liesing – langfristig vermietetes Anlageobjekt**



**Objektnummer: 633**  
**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	527,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-Ing. Elias Veit Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Waldweg 16  
8650 Kindberg

T +43 676 361 18 72

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von **527,20 m<sup>2</sup> (359,54 m<sup>2</sup> Erdgeschoß und 167,66 m<sup>2</sup> Kellerflächen)**. Das Gebäude wurde 1973 errichtet und im Herbst/Winter 2019 umfassend renoviert.

Das Lokal ist an einen **namhaften Finanzdienstleister** vergeben, der die Fläche im Rahmen eines **unbefristeten Hauptmietvertrages** nutzt. Sämtliche Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden vom Mieter übernommen. Die indexgesicherte Miete gewährleistet stabile Einnahmen mit langfristigem Steigerungspotenzial.

- Gesamtnutzfläche: **527,20 m<sup>2</sup>**
- Kaufpreis: **€ 1.300.000,-**
- HWB: **35,8 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr**, Energieklasse **B**

Ein attraktives Investment mit solider Mieterstruktur in einer stark nachgefragten Lage des 23. Bezirks.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap