Betongold - sichere Kapitalanlage mit 3,94% Rendite im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial



Eingangsbereich

Objektnummer: 21322

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	98,33 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	216,40 €
USt.:	43,28 €

Provisionsangabe:

20.700,00 € inkl. 20% USt.

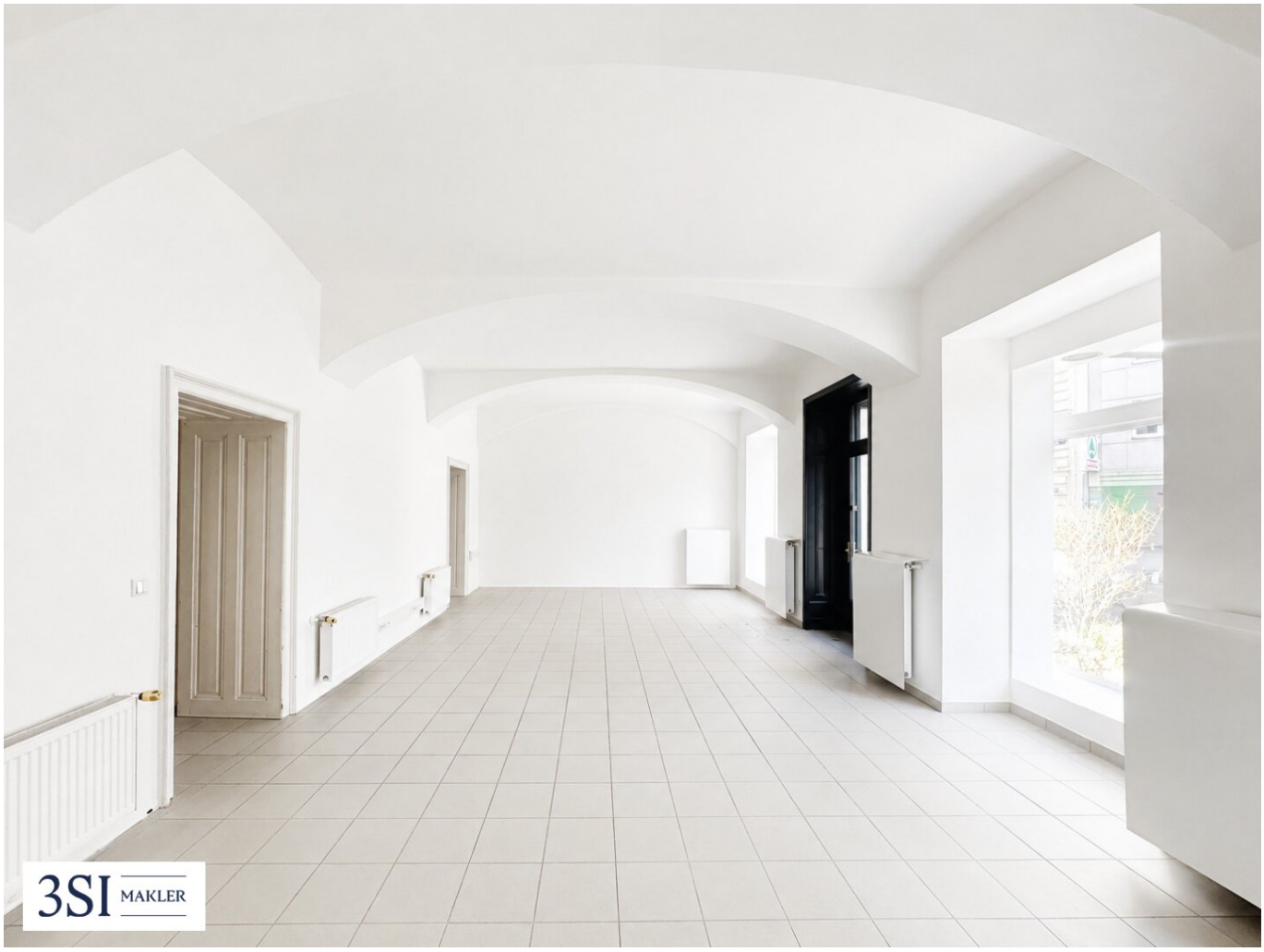
Ihr Ansprechpartner

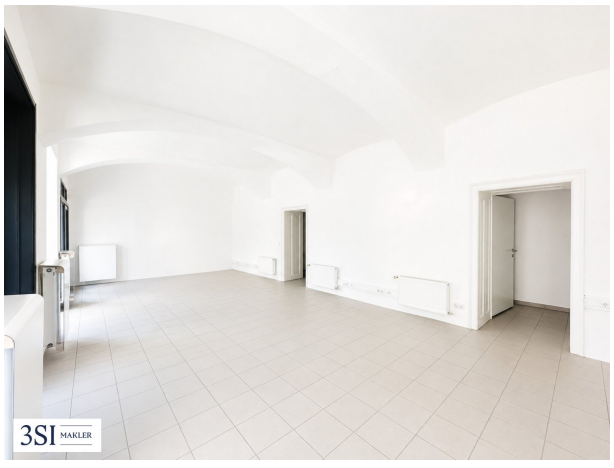


Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57














3SI
MAKLER

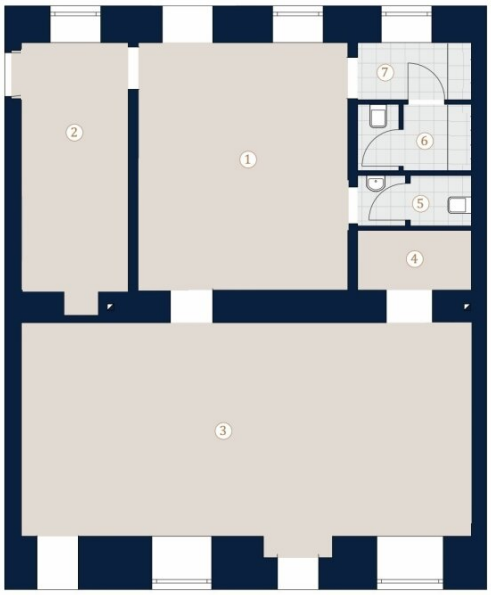
3SI IMMO GROUP

Schönbrunner Straße
22-24
1050 Wien

Top 3-4 • EG

Geschäftslokal 98,33 m²

1 Büro
2 Büro
3 Büro
4 Abstellraum
5 WC
6 WC
7 Küchenzeile



N

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.
3SI MAKLER

Objektbeschreibung

"MARGRET'S - Wohngenuss im Herzen von Margareten! Nähe Naschmarkt und Schlossquadrat!

Dieses äußerst gepflegte Stilaltbauobjekt in hervorragender innerstädtischer Lage bietet mehrere attraktive Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungen präsentieren sich teilweise in einem sehr guten Zustand und sind sofort bezugsfertig, während andere Einheiten umfassend generalsaniert wurden.

Die Dachgeschosswohnungen überzeugen zudem durch großzügige Terrassen, die zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld schaffen.

Bei zwei der angebotenen Dachgeschosswohnungen handelt es sich um unbefristet vermietete Einheiten, welche eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen bieten.

Umgebung

Das Wohnprojekt befindet sich in Top-Lage des 5. Bezirks, Nahe dem Schlossquadrat und zahlreichen öffentlichen Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station Pilgramgasse, sowie Autobuslinien 12A, 13A, 14A und 59A
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch Apotheken, Shops und Restaurants
- Der Naschmarkt ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Lage bietet somit die perfekte Balance zwischen Großstadtflair und Naherholungsgebiet.
- für Sport- und Schwimmbegeisterte ist das John-Harris Fitness-Center, bzw. das Margartenbad in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar

Der 5.Bezirk "Margareten" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet um den Naschmarkt und das Schlossquadrat aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein. Nicht umsonst zählt die Region um den Naschmarkt zu einer der "Lieblingsadressen" in Wien.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Geschäftslokal Top 3-4

Dieses bereits für 5 Jahre vermietete Geschäftslokal in der Schönbrunner Straße 22–24 bietet Anlegern eine sofortige und planbare Ertragsquelle. Das Objekt wird derzeit als Büro genutzt und erzielt einen monatlichen Gesamtmietzins von EUR 1.890,00, was einer jährlichen Rendite von 3,94 % entspricht.

Die rund 98 m² große Einheit verfügt über drei flexibel nutzbare Räume sowie eine praktische Küchenzeile und eignet sich für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Ein besonderer Pluspunkt ist der ruhige Innenhof, der eine angenehme Aufenthaltsqualität mitten in der Stadt bietet.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und der hervorragenden öffentlichen Anbindung zählt die Lage zu den gefragten Geschäftsadressen im 5. Wiener Gemeindebezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Highlights:

- Bereits für 5 Jahre vermietet
- Monatlicher Gesamtmietzins: EUR 1.890,00
- Attraktive Rendite von 3,94 % p.a.
- Ca. 98 m² Nutzfläche
- Flexible Raumaufteilung
- Ruhiger Innenhof
- Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Ein solides Investment mit langfristiger Vermietung und attraktiver Ertragsperspektive.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <125m
Apotheke <225m
Klinik <125m
Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <50m
Universität <525m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige
Geldautomat <50m
Bank <275m
Post <250m
Polizei <150m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <675m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap