

**Investment: 5,8% Rendite für vollvermietetes Bürohaus mit  
Lager, Rampe und Einfahrt**



**Objektnummer: 1226/22056**

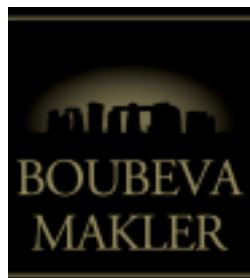
**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	3.790,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>WC:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	3.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

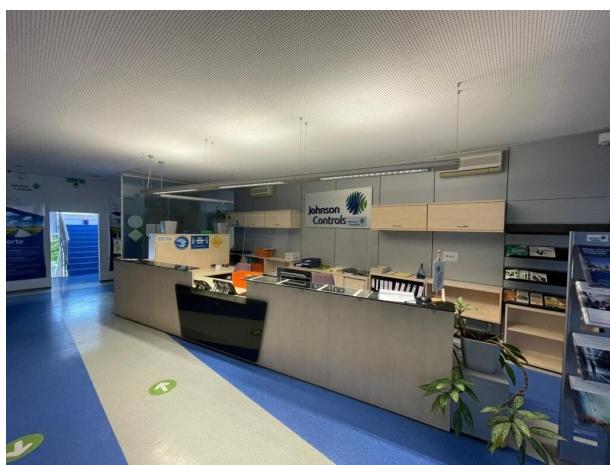


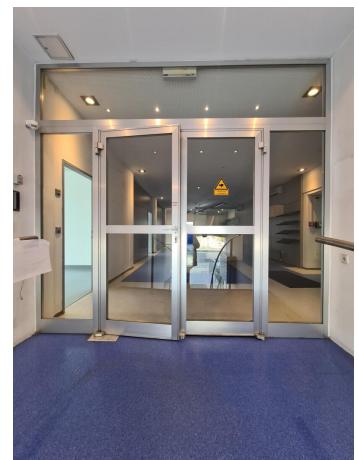
### Markus Augenhammer

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

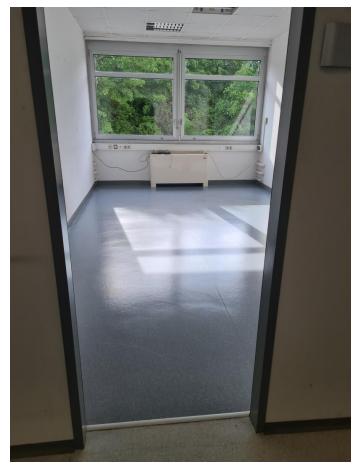
T +43 660 4678 417

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

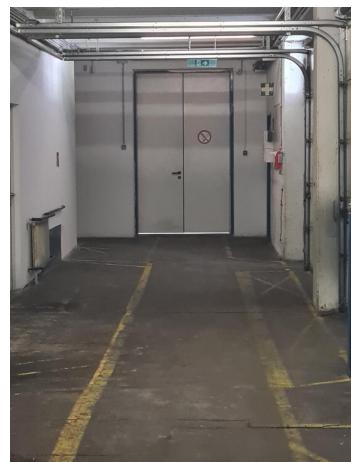
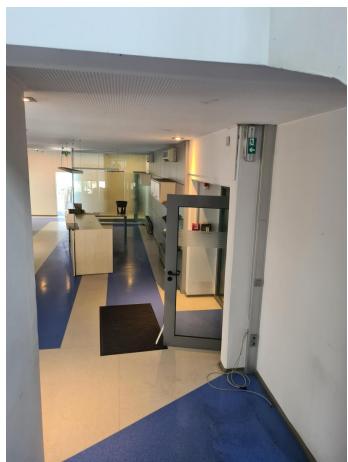
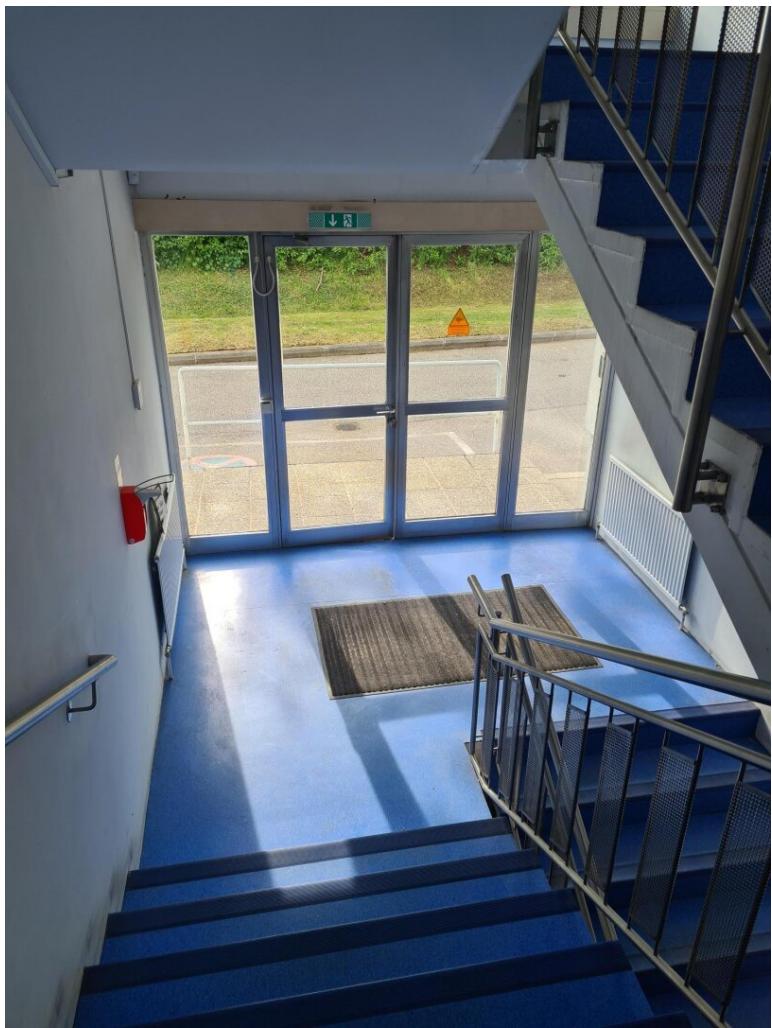


















# Objektbeschreibung

Invest-Objekt (auch für Eigennutzer interessant)

Das Bürogebäude zeichnet sich durch großzügige Büroflächen von ca. 1.200 m<sup>2</sup> im OG, ca. 700m<sup>2</sup> im EG und 150m<sup>2</sup> im UG aus.

Es besteht aus einer Lagerfläche im Kellergeschoß (belichtet), die auch in eine Tiefgarage umgebaut werden kann, da es sowohl eine Einfahrt wie auch eine Ausfahrt gibt. Dazu ein Erdgeschoß mit Werkstätten, Außenlager und Büros und einem Büroobergeschoß.

Dem Thema Nachhaltigkeit wird durch eine eigene Photovoltaikanlage am Dach Rechnung getragen.

Weitere Ausstattung:

Besprechungsräume und Archiv-Flächen vorhanden.

Küche und Nassräume in jedem Stockwerk

Lift

30 Autoabstellplätze vorhanden - am Grundstück sowie nach Umbau in der hauseigenen Tiefgarage

Badner Bahn Inzersdorf fußläufig in 12 Minuten

Grundrisse erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Zustand und Technik

Anschlüsse an das städtische Versorgungssystem sind hinsichtlich Strom, Wasser, Kanalisierung, Gas und Telefon zugeleitet.

Der Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter und der gewerblichen Nutzung

entsprechenden Bauzustand.

## Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich verkehrsgünstig im 23. Wiener Gemeindebezirk in einem Gewerbe- und Industriegebiet, welches zwischen A23 Südosttangente und Triesterstraße liegt.

In unmittelbarer Nähe sind die A23 und A2, welche sowohl durch den Verkehrsknotenpunkt Vösendorf, als auch durch den Verkehrsknotenpunkt Inzersdorf angeschlossen sind.

Die A22 Richtung Norden ist über die Südosttangente erreichbar, die A21 verbindet die A2 mit der Westautobahn A1.

Das Zentrum Wiens ist über die A23 oder die Triesterstraße erreichbar, der Flughafen Wien-Schwechat über die S1.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist mit den Buslinien 65A, und der Badner-Bahn gewährleistet.

## Kauf

Asset Deal: Kaufpreis € 3.950.000 zzgl. 20% Umsatzsteuer

Share Deal möglich

Alleineigentum

Der Verkäufer garantiert die nächsten 3 Jahre 230.000 Euro Mieteinnahmen pro Jahr. Die Verträge laufen maximal 2 Jahre, können bei Bedarf gekündigt oder verlängert werden.

Die Immobilie muss mit USt verkauft werden.

Nebenkosten:

3% plus 20% USt Vermarktungshonorar

3,5% Steuer für Grunderwerb

1,1% Grundbucheintragung

Kaufvertragserrichtungskosten

Ihre Finanzierungskosten

HWB: 92,4 kWh/m<sup>2</sup> pa

Kontakt:

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Informationen steht Ihnen Herr Augenhammer gerne jederzeit unter 0660 4678417 zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse, Telefon und E-Mail bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und dass zwischen dem Abgeber und uns ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Überwälzung der Vermieterprovision auf den Mieter nach §12 IMVO wird durch Abschluss des Mietvertrags vom Mieter akzeptiert.

Visualisierung: picmyplace

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

## **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap