

## **Historische Remise, neuer Glanz – einzigartiges Ziegelensemble in Wien Leopoldstadt**



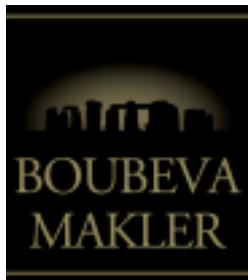
**Objektnummer: 1226/22058**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	3.953,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	174,20 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	655,22 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	404,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.569,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	57.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

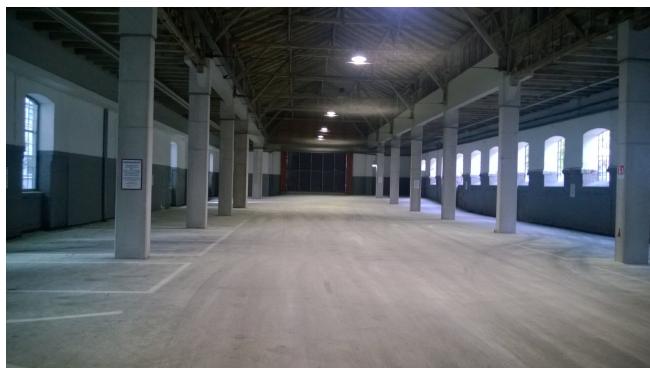


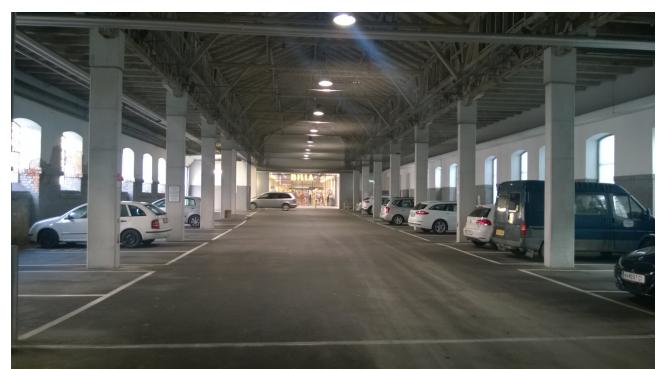
### **Markus Augenhammer**

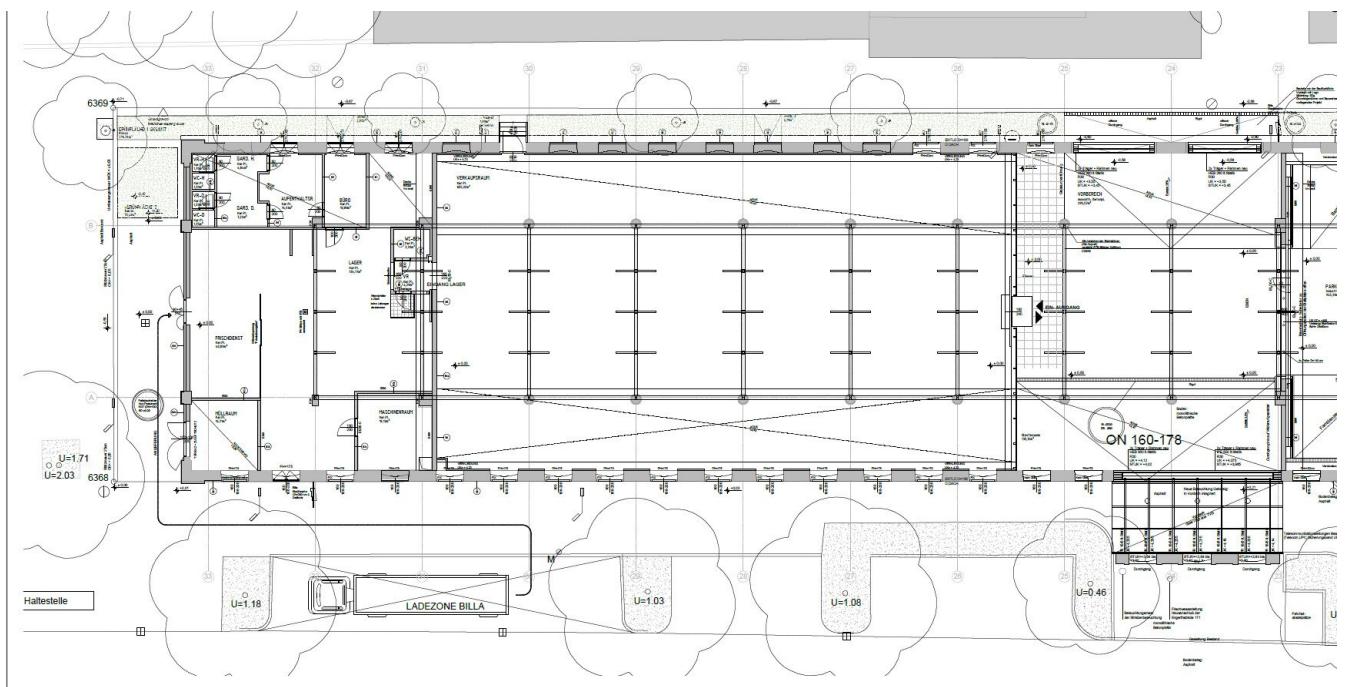
Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

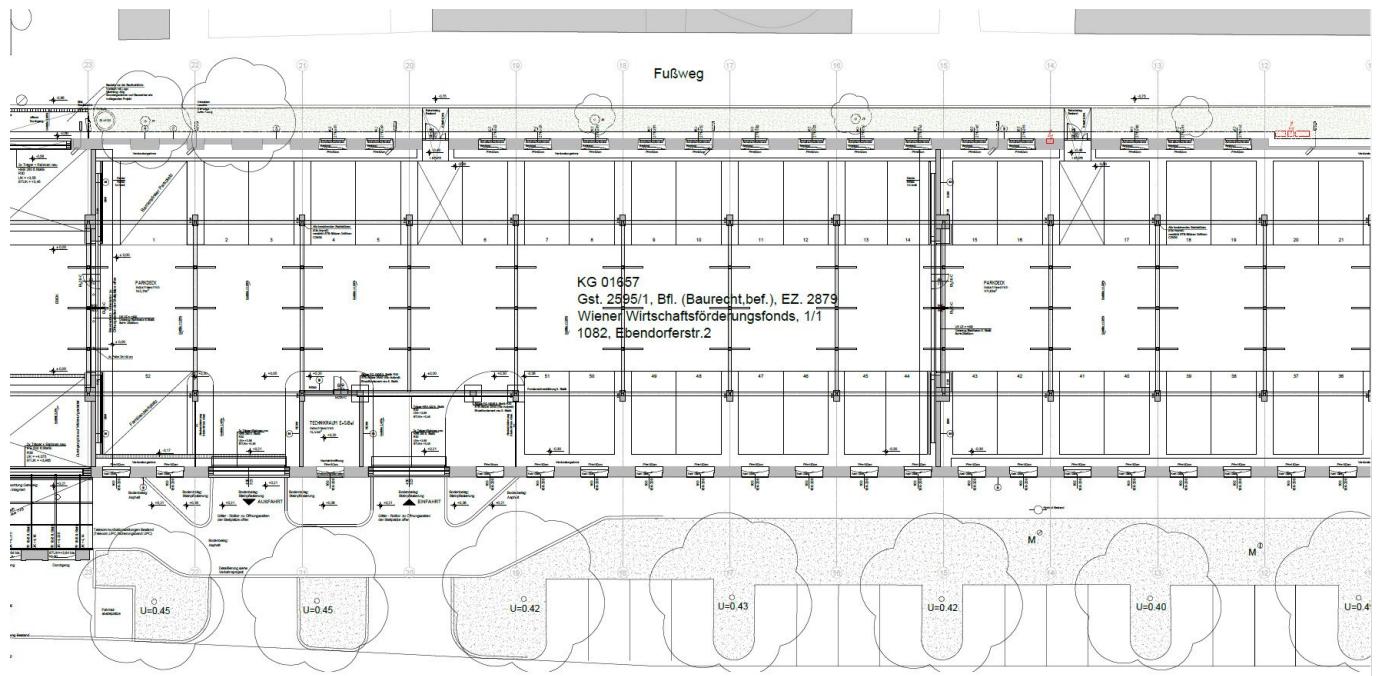
T +43 660 4678 417

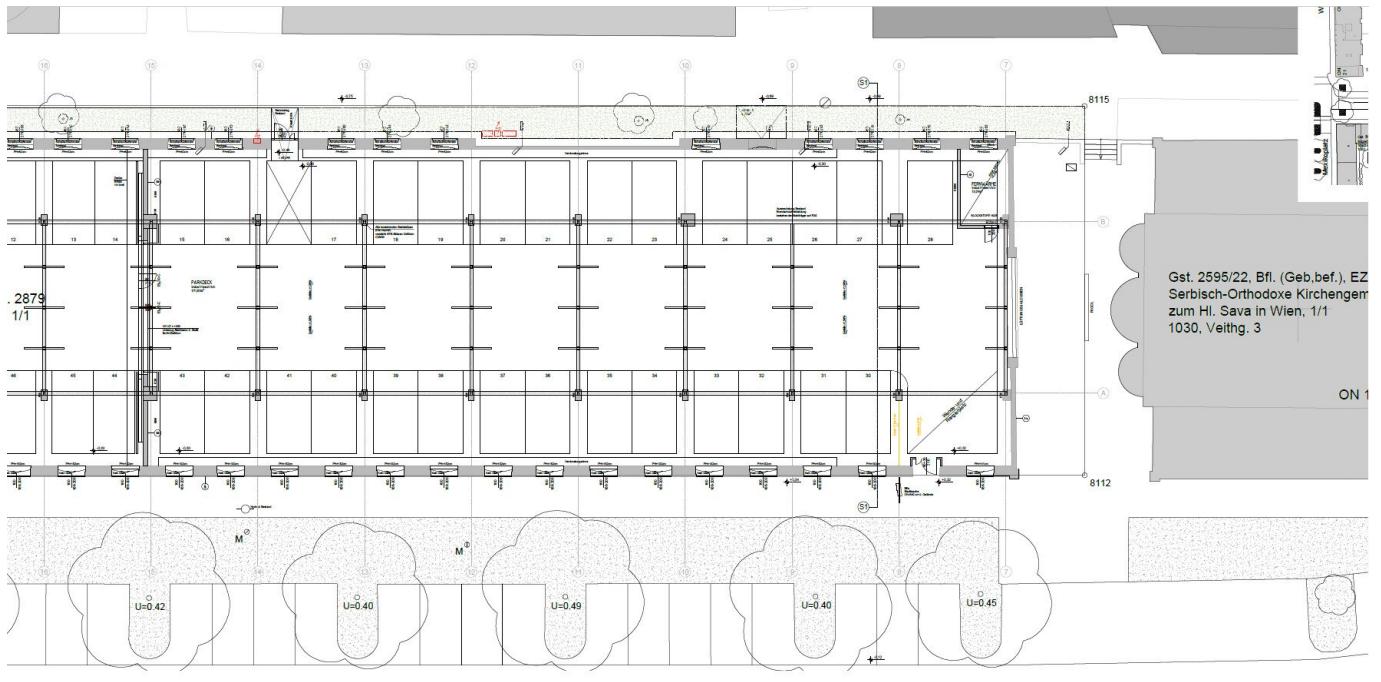
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint Wiener Industriegeschichte mit stabiler Rendite:

Eine charmante, historische Ziegelremise im 2. Wiener Gemeindebezirk, liebevoll erhalten und aktuell als Lebensmittelmarkt genutzt.

Der Mieter ist eine bekannte österreichische Supermarktkette, die für Stabilität, Bonität und langfristige Partnerschaften steht.

Die Nutzung erfolgt im Rahmen eines Baurechts, das bis 31. Dezember 2035 läuft.

Der Baurechtszins beträgt 95.875 € alle 6 Monate, also im Jahr 191.750,- Euro

Der Mieter zahlt 28.259,29 Nettomiete, also im Jahr 339.111,48 Euro

Es bleiben im Jahr netto übrig: 147.361,48

(Baurechtszins und Miete sind indexangepasst)

BK: 2569,45

Wenn Sie eine Verhandlung mit dem Baurechtsgeber über eine Verlängerung erfolgreich gestalten, haben Sie noch ein wirtschaftliches Upsite.

Dank der markanten Ziegelarchitektur, der zentralen Lage und der etablierten Nutzung bietet dieses Objekt eine attraktive und sichere Investmentmöglichkeit mit solidem Ertragspotenzial bis zum Ende der Baurechtslaufzeit.

Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft ist hervorragend angebunden – mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die U1-Station Vorgartenstraße ist in nur 5 Gehminuten erreichbar. Dadurch ist das Objekt sowohl für Kunden als auch für Lieferverkehr optimal erschlossen.

Der Energieausweis wird nach Anfrage beim Eigentümer gerne zur Verfügung gestellt.

Kontakt:

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

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap