

**ANLEGER AUFGEPASST | MODERNES  
GESCHÄFTSLOKAL MIT TERRASSE | 4,6 % RENDITE**



 **Neutor**  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4888**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	54,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	71,82 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	54,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	204.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.103,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

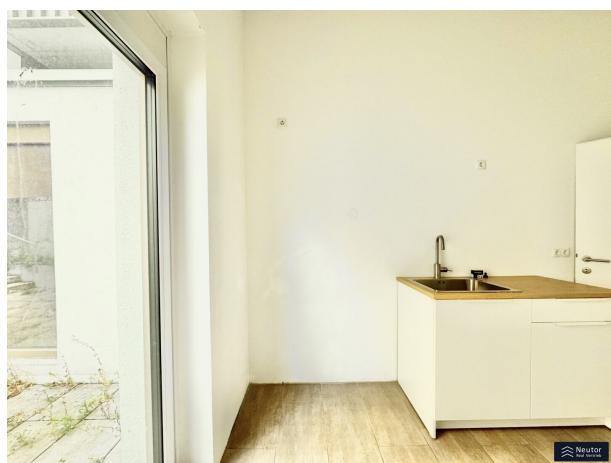


**DI Constantin Mayer**

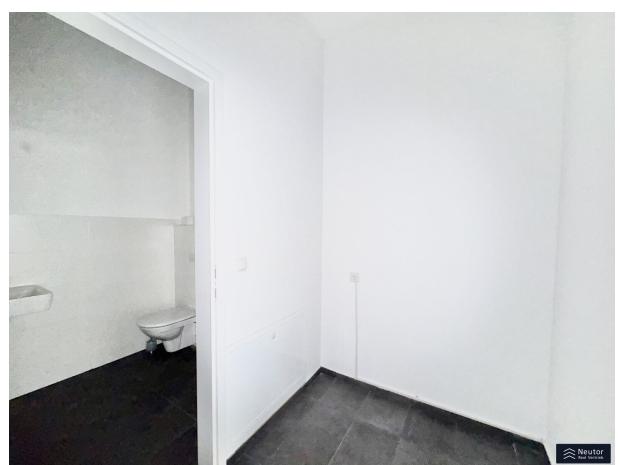
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG









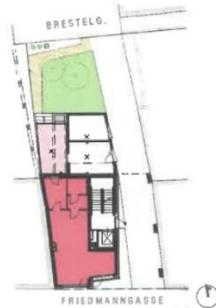
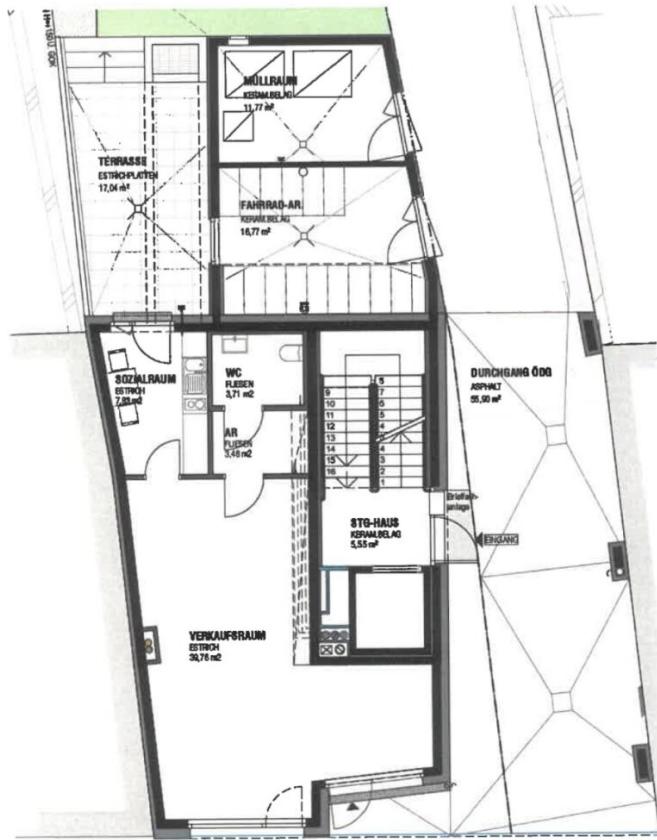






## Top 1A im Erdgeschoß

---



• Lokalfläche: 54,78 m<sup>2</sup>

• Terrasse: 17,04 m<sup>2</sup>

• Räume: 2 Räume

# Objektbeschreibung

## Willkommen im 16. Bezirk!

Zum Verkauf gelangt dieses **vermietete Gassenlokal** eines modernen Neubaus in der **Friedmanngasse 54**. Nutzungsoffen bietet diese Gewerbeimmobilie Raum für einen Bürostandort, eine Arztpraxis oder einen Mehrzweck Co-Working Space. Eingebettet in puristischem Ambiente, besticht dieses **Erdgeschoss-Büro** mit seiner zentralen Lage und einer **nutzungsoffenen Raumaufteilung**. Diese Immobilie befindet sich in der Nähe des beliebten Yppenplatzes zwischen Ottakringer Straße und Thalia Straße. Lassen Sie sich von diesem Top-Objekt begeistern!

Die Besonderheit dieser Immobilie unterstreicht die attraktive Nutzung der Fläche mit insgesamt **ca. 54 m<sup>2</sup>** und einer zugehörigen **Terrasse**. Sie betreten die Immobilie im Erdgeschoß mit direktem Zugang zur Gasse. Die Raumaufteilung bietet Platz für Ihre individuelle Nutzung mit großem Hauptraum, einer separaten Teeküche, einem Abstellraum und 1 Toilette.

**Die jährliche Rendite beträgt ca. 4,6%.**

Das Objekt hat Ihr Interesse geweckt? Reservieren Sie noch heute Ihren Beratungstermin!

### Eckdaten:

- Gesamtnutzfläche: 54,78 m<sup>2</sup>
- 1 Geschäftsraum mit offener Nutzung
- 1 Teeküche inkl. Geräten
- 1 Abstellraum
- 1 WC
- 1 Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>

- Attraktiv vermietet bis 2036 (netto Monatsmiete exkl. BK: EUR 651,88)

## **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 170.000,00 zzgl. 20% USt.

Betriebskosten netto: € 173,51

Heizkostenakonto netto: € 69,93

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Lage + Infrastruktur:**

Wien Ottakring ist der sechzehnte Wiener Gemeindebezirk mit rund 104.000 Einwohnern und befindet sich im Westen Wiens zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Er wurde 1892 aus den Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Der traditionelle Arbeiterwohn- und Industriebezirk ist längst zum urbanen Wohnviertel geworden und bietet eine Vielzahl an Kulturmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten und einen der größten Straßenmärkte Europas- den Brunnenmarkt. Das Wohnhaus Friedmannsgasse 54 selbst liegt nahe dem Yppenpark. Fußläufig finden Sie alles, was Sie für Ihre täglichen Bedürfnisse brauchen. In wenigen Minuten erreichen Sie den Brunnenmarkt und den Yppenplatz, viele Supermärkte, in zehn Gehminuten gelangen Sie zu der U6-Station Josefstädter Straße.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap