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



Objektnummer: 4888

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,78 m²
Gesamtfläche:	71,82 m²
Bürofläche:	54,78 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	204.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.103,32 €
Betriebskosten:	173,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG


SCHULE
Neutor
Real Vertrieb



























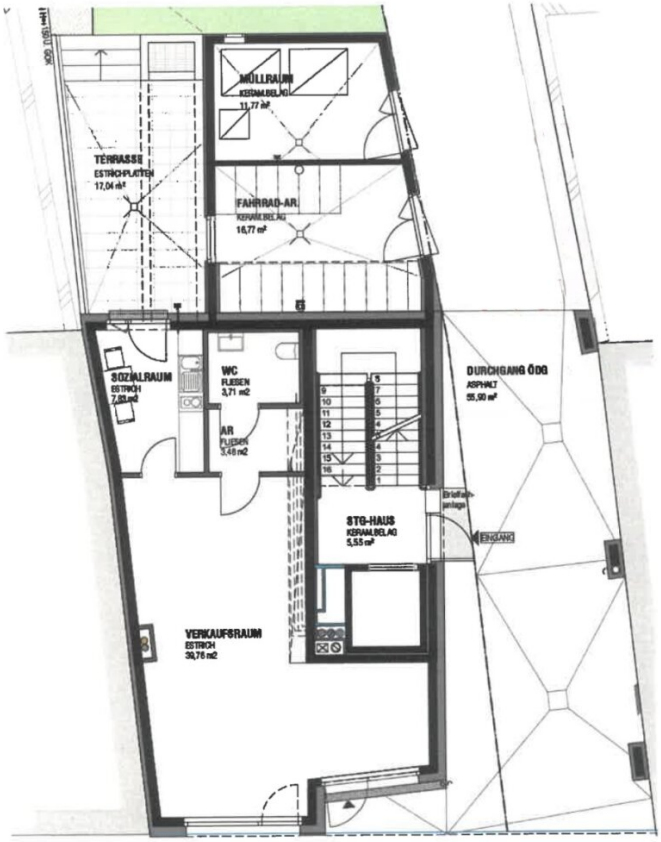









IN DER SCHULE GELERNT - MIT sweoeb VERSTANDEN!
sweoeb SCHULE
54
Neutor
Real Vertrieb



Top 1A im Erdgeschoß



- **Lokalfläche: 54,78 m²**
- Terrasse: 17,04 m²
- Räume: 2 Räume

Neutor
Real Vertrieb

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 m²** 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 m²
- 1 Geschäftsraum mit offener Nutzung
- 1 Teeküche inkl. Geräten
- 1 Abstellraum
- 1 WC
- 1 Terrasse mit ca. 17 m²

- 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 Friedmanngasse 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 oder 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 <1.000m
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