

**# SQ - BETONGOLD - 4 % RENDITE – GEWERBEOBJEKT  
IN BESTLAGE – POTENZIAL ZUR RENDITESTEIGERUNG –  
FLORIDS DORF AM SPITZ**



**Objektnummer: 21044**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 251,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.631,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,69 €
<b>USt.:</b>	93,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

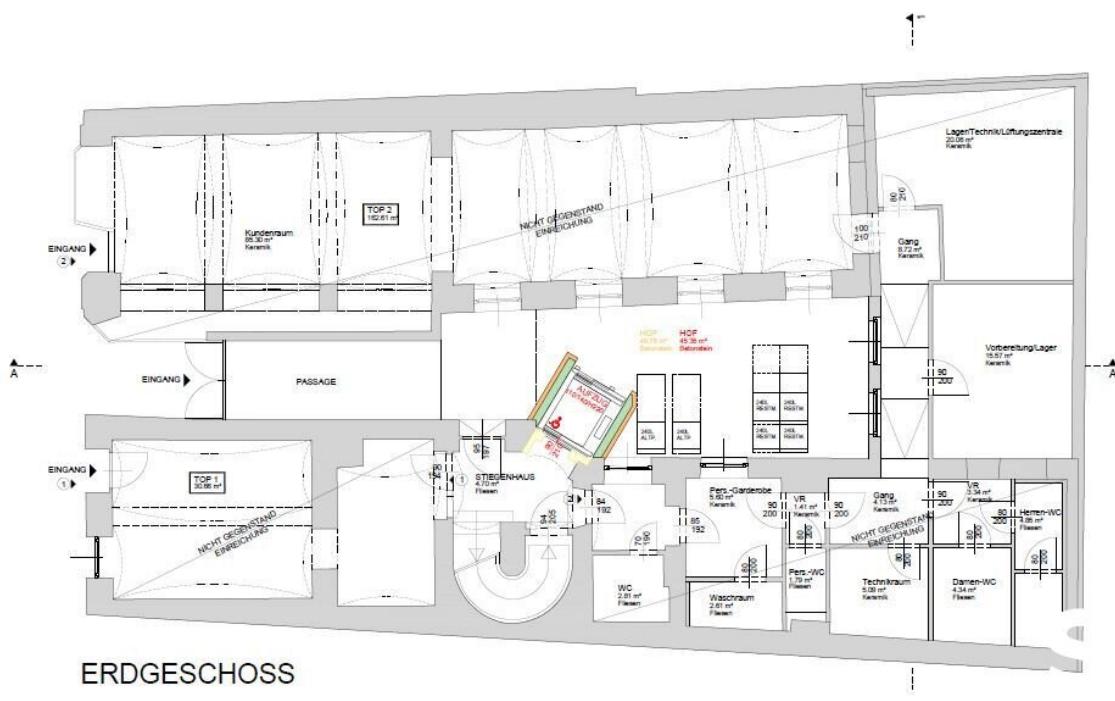


**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815





ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein unbefristetes vermietetes Geschäftslokal in einem gepflegten Zustand direkt an der Floridsdorfer Hauptstraße im Ausmaß von ca. 162 m<sup>2</sup> in einer Top Lage mit optimaler Infrastruktur.

Die Lage kann als sehr gut frequentiert beschrieben werden. Der nebenan gelegene Floridsdorfer Bahnhof zieht viele Leute an.

## Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche: ca. 163 m<sup>2</sup>
- Mietdauer: unbefristet
- Nettomiete pro Monat: € 1.436,91
- Nettomiete pro Jahr: € 17.243
- Netto-Rendite: auf Netto-Kaufpreis ca. 4%
- HMZ/m<sup>2</sup>: ca. € 8,86 pro m<sup>2</sup>
- Kündigungsverzicht bis 31.08.2025
- Soll-Miete HMZ: ca. € 15 pro m<sup>2</sup>

## Kosten:

- Kaufpreis: € 429.000,-- zzgl. 20% USt.

- Betriebskosten: netto € 423,92 zzgl. 20% USt.
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Kontaktdaten:**

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap