

**| BEFRISTET VERMIETET | GUTE RENDITE | INVESTMENT**



**Objektnummer: 1151758**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1901
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 228,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	283.565,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

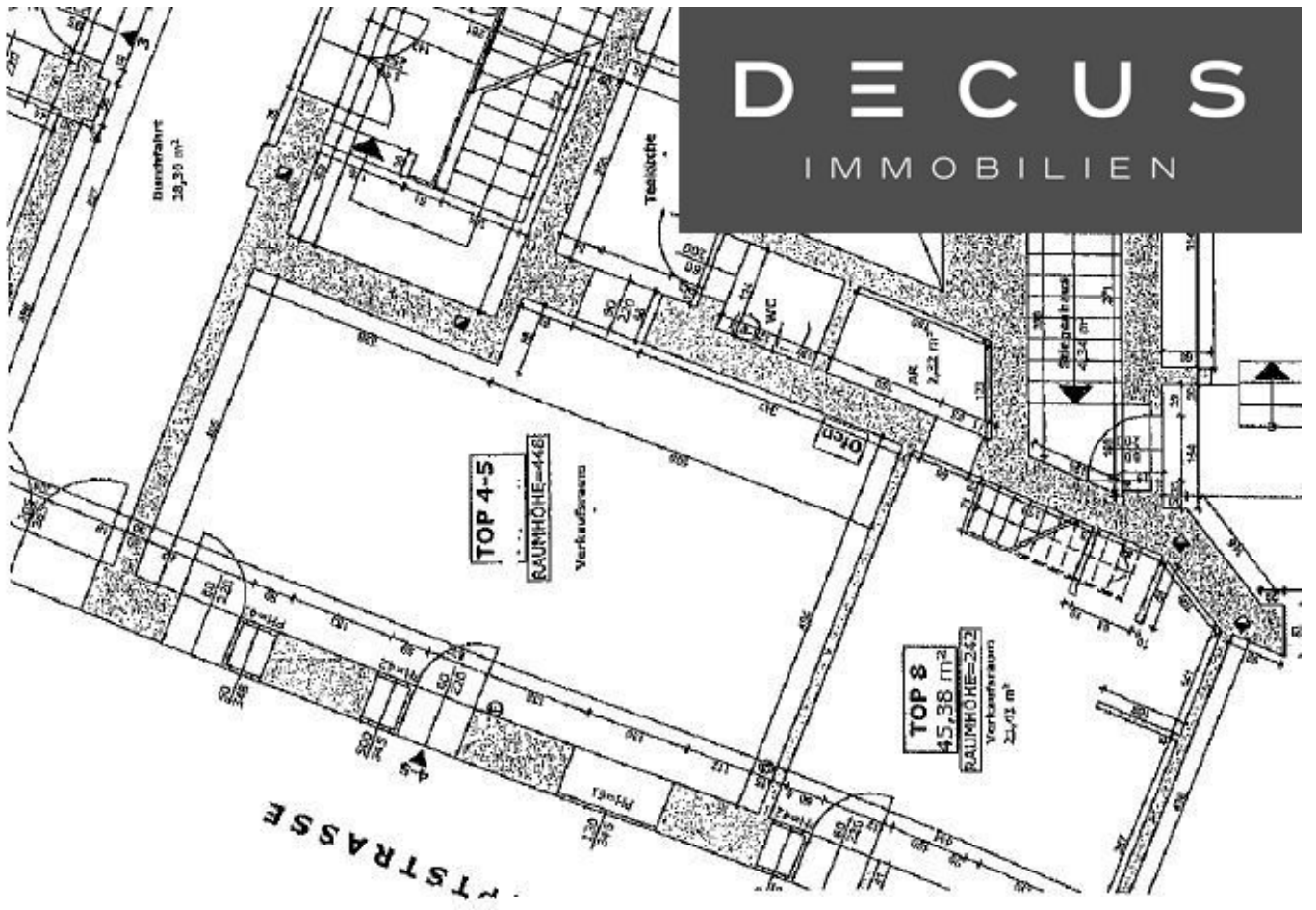
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei befristet vermietete Einheiten mit folgenden Angaben:

### Top 4–5

- Nutzfläche: **48,56 m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins (HMZ): **498,23 € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet seit 15.09.2011 bis 14.09.2031**

### Top 8

- Nutzfläche: **24,57 m<sup>2</sup>**
- Hauptmietzins (HMZ): **530,80 € / Monat**
- Mietverhältnis: **befristet seit 01.07.2024 bis 30.06.2029**

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der **Hernalser Hauptstraße** im **17. Wiener Gemeindebezirk Hernalts**. Die Hernalser Hauptstraße ist eine stark frequentierte Geschäfts- und Verkehrsstraße mit einer ausgeprägten Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote. Die Lage verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt und angrenzende Bezirke ermöglichen. Der Bezirk Hernalts zeichnet sich durch eine gewachsene urbane Struktur und eine gute Nahversorgung aus.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail

unter [putzlager@decus.at](mailto:putzlager@decus.at) persönlich zur Verfügung.

[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto:office@decus.at)

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap