Betongold - Gewerbefläche mit ausgezeichneter Anbindung



Objektnummer: 21534

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	43,73 m²
Kaufpreis:	279.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

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


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

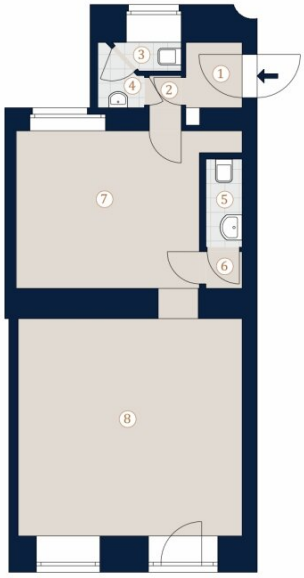
Schönbrunner Str. 22-24

1050 Wien

Top 2-3 • EG

Nutzfläche	43,73 m²

1 Vorraum
2 VR
3 WC
4 WR
5 WC
6 Vorraum
7 Lokal
8 Lokal



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Die unbefristet vermietete Gewerbefläche in der Schönbrunner Straße 22–24 überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im stark frequentierten Bereich des 5. Bezirks. Direkt an einer wichtigen Verkehrsachse situiert, genießt das Objekt eine hohe Sichtbarkeit sowie ein konstantes Aufkommen an Passanten. Die unmittelbare Nähe zur U4-Station Pilgramgasse sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aus der Innenstadt und den angrenzenden Bezirken.

Das Umfeld ist geprägt von einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben, die für zusätzliche Frequenz und attraktive Rahmenbedingungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sorgen. Der beliebte Naschmarkt sowie die Rad- und Fußwege entlang des Wientals liegen nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreichen die urbane und hervorragend vernetzte Lage.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 770,30 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,25%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Geschäftsfläche marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <125m
Apotheke <225m
Klinik <125m
Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <50m
Universität <525m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige
Geldautomat <50m
Bank <275m
Post <250m
Polizei <150m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <675m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap