# Betongold - Investorenobjekte in Bestlage: Schönbrunner Straße 22–24




**Objektnummer: 21535**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schönbrunner Straße 22-24 |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien,Margareten |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 92,90 m² |
| **Kaufpreis:** | 586.902,46 € |

**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.


page 84
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

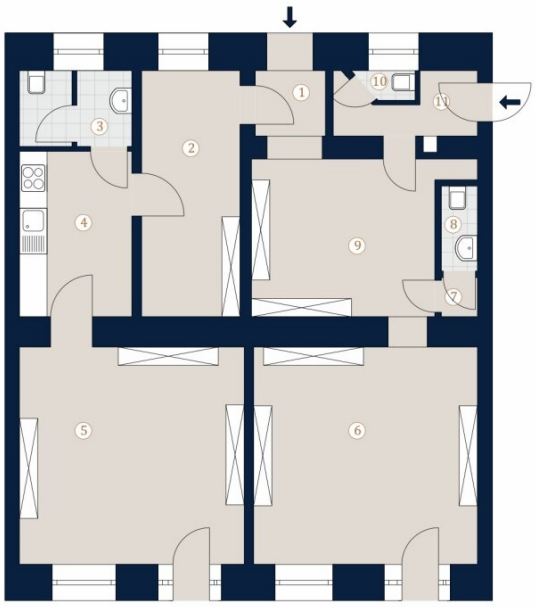
# Schönbrunner Str. 22-24

1050 Wien

Top 1+2-3 • EG

**Nutzfläche** **92,90 m²**

| | |
|---|---|
| 1 | Gang |
| 2 | Lager |
| 3 | WC |
| 4 | Teeküche |
| 5 | Lokal |
| 6 | Lokal |
| 7 | Vorr. |
| 8 | WC |
| 9 | Lokal |
| 10 | WC |
| 11 | Vorr. |




A4 M 1:100 0 5

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.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

Die unbefristet vermieteten Gewerbeflächen in der Schönbrunner Straße 22–24 überzeugen durch ihre ausgezeichnete Lage im stark frequentierten Bereich des 5. Bezirks. Direkt an einer wichtigen Verkehrsachse situiert, genießen die Objekte 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 1.526,51 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,12%
- 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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