

## Betongold: Zentrale Gewerbefläche nahe Naschmarkt & 1. Bezirk



**Objektnummer: 21526**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heumühlgasse 8
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,89 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	261.435,00 €
Betriebskosten:	99,24 €
USt.:	19,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michelle Heindl

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80

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



## Objektbeschreibung

Die unbefristet vermietete Geschäftsfläche in der Heumühlgasse 8 profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Naschmarkt, der mit vielfältiger Gastronomie, internationalen Spezialitäten und trendigen Shops täglich zahlreiche Besucher anzieht. Zusätzlich sorgen Trödel- und Antiquitätenmärkte für ein besonderes Flair und laden zum Gustieren und Flanieren ein.

Auch für Freizeit und Arbeitswege ist die Lage ideal, denn der 1. Bezirk ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Kultur-, Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Direkt ums Eck befinden sich die U4-Station Kettenbrückengasse sowie die Buslinie 59A mit den Stationen Pressgasse und Schönbrunner Straße. Darüber hinaus sind die U3-Stationen Neubaugasse und Mariahilfer Straße in etwa zwölf Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie der Karlsplatz mit den Linien U1, U2 und U4 in rund dreizehn Minuten.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Zentralität, optimaler Erreichbarkeit und vielseitigen Möglichkeiten.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 871,45 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 4%
- 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 BGBl. 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.

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 <150m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <125m  
Universität <325m  
Höhere Schule <525m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <375m  
Post <175m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <375m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap