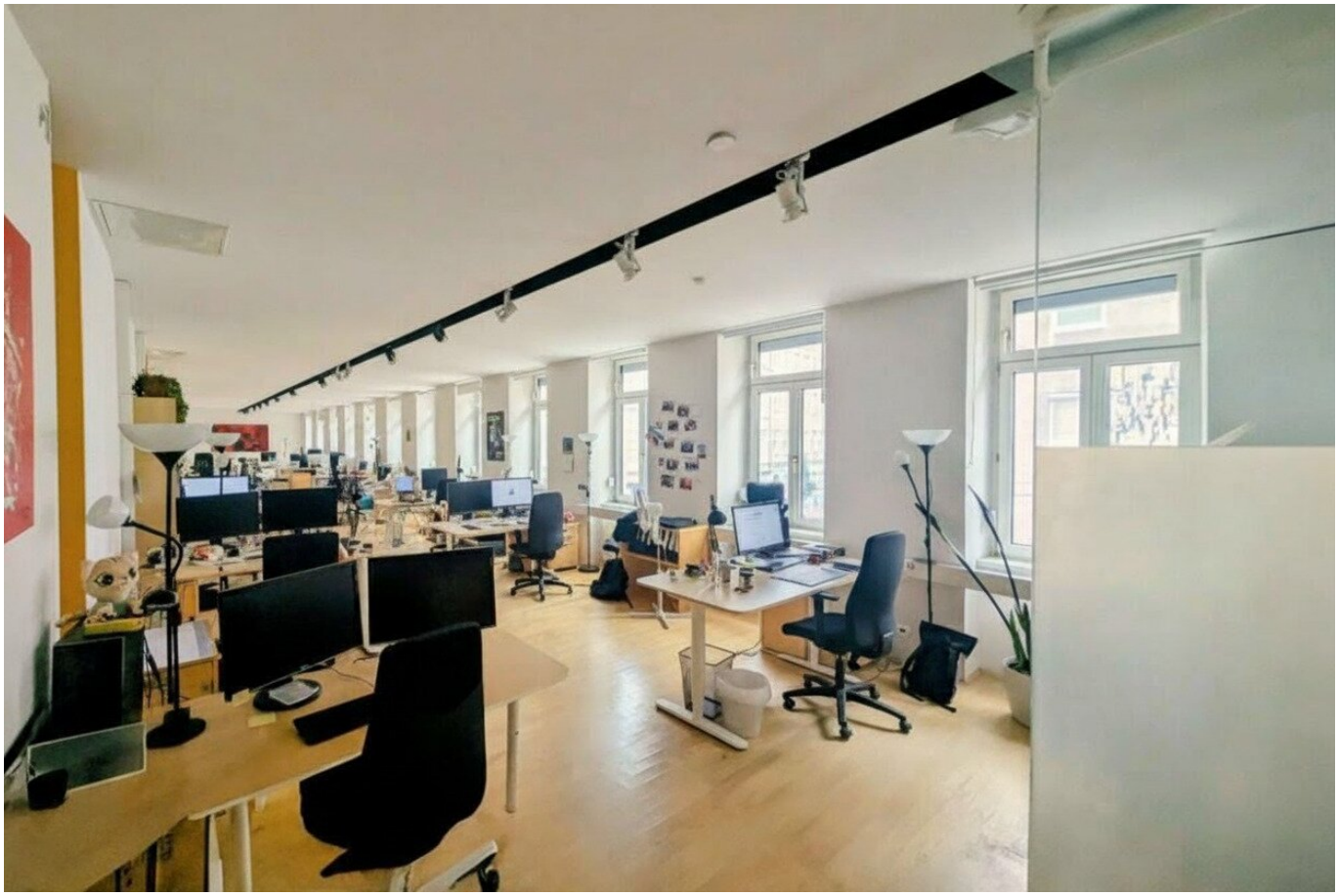
Anlageobjekt mit 4%-Rendite – Büro in Ottakring



Objektnummer: 3383

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Nutzfläche:	278,86 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	839.400,00 €
Betriebskosten:	590,79 €
USt.:	118,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



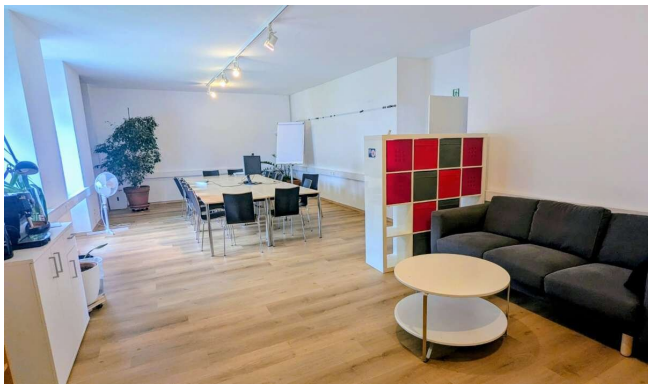
Tamara Salagaeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien

T 01 2632 555
H 0664 88319002

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



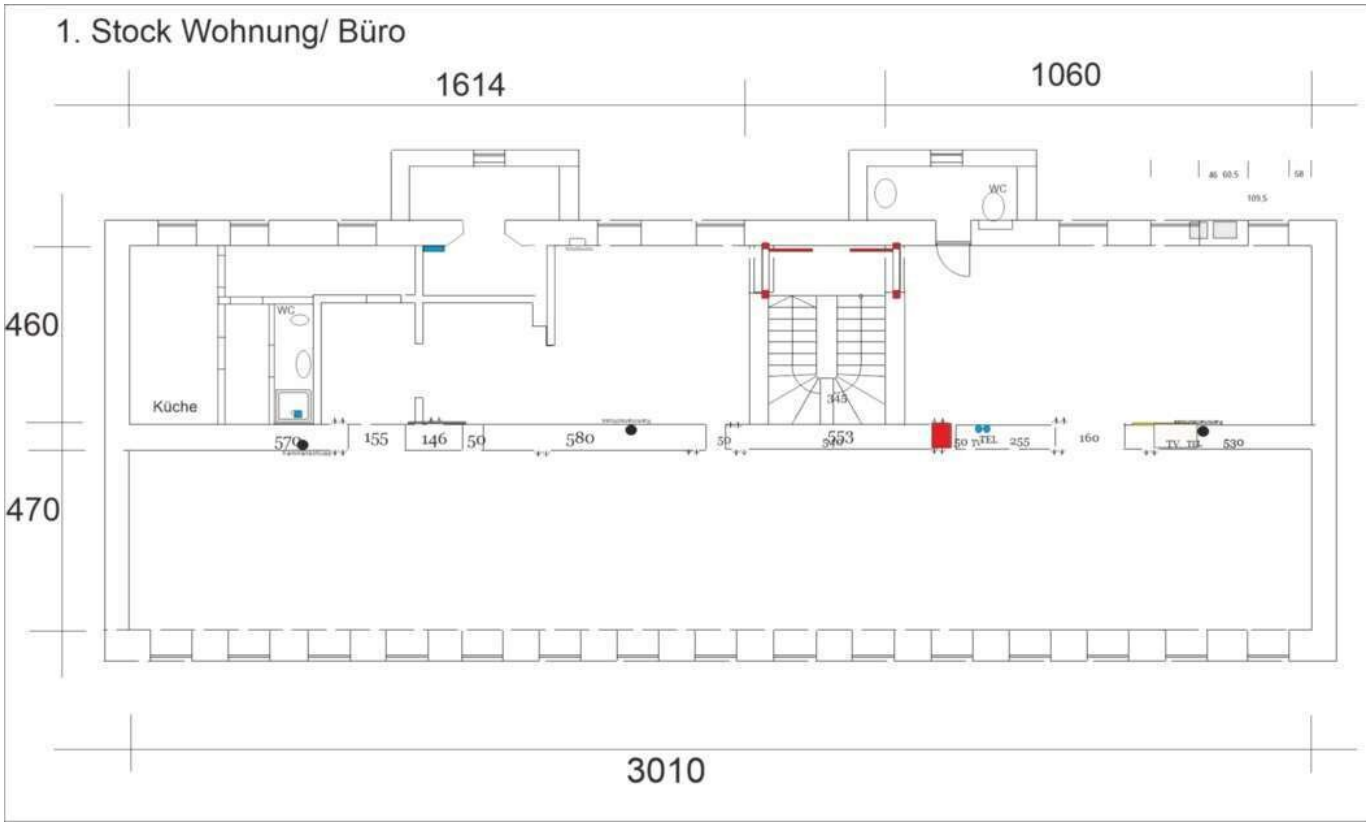











1. Stock Wohnung/ Büro
1614
1060
460
470
3010
WC
WC
Küche
570
155
146
50
580
50
553
345
50
TEL
255
160
TV
530

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Büro in einem gepflegten Altbau aus ca. 1899 bietet eine attraktive Rendite von 4%. Eine gute Gelegenheit für ein nachhaltiges Investment

- Fläche: ca. 277 m² (1.Obergeschoss)
- Fenster: straßen- und hofseitig, gute Belichtung
- Heizung: Gasetagenheizung
- Vermietung: seit 30.10.2008 unbefristet an eine Werbeagentur
- Mieteinnahmen: € 33.576,00 / Jahr, € 2.798,00 / Monat
- Bruttomietrendite: ca. 4,0 %

Das Objekt überzeugt durch seine solide Vermietungssituation und nachhaltige Mieteinnahmen – perfekt für Investoren, die Wert auf Stabilität und Sicherheit legen.

Lage: Das Geschäftslokal befindet sich im Westen Wiens, im Bezirk Ottakring, einer Gegend mit urbanem Flair und hoher Wohn- und Geschäftsdichte.

- Nahversorgung: Zahlreiche Geschäfte und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten: Eine belebte Straße mit vielfältigen Shops liegt direkt ums Eck.
- Freizeit & Kulinarik: Der Brunnenmarkt (ca. 5 Gehminuten) und der Yppenplatz (ca. 10 Gehminuten) bieten ein breites kulinarisches und kulturelles Angebot.
- Verkehrsanbindung:

- U-/S-Bahnstation Ottakring zu Fuß erreichbar (Straßenbahn ca. 7 Minuten)
- Straßenbahnlinien 2 und 46 nur in wenigen Gehminuten entfernt
- Zentrum Wiens in ca. 20 Minuten erreichbar

Die Lage kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Lebensqualität und macht das Objekt zu einem attraktiven Investmentstandort.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap