

## **Anlageobjekt mit 4%-Rendite – Büro in Ottakring**



**Objektnummer: 3383**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

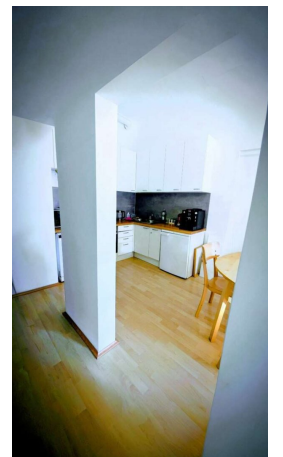


**Tamara Salagaeva**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T 01 2632 555  
H 0664 88319002

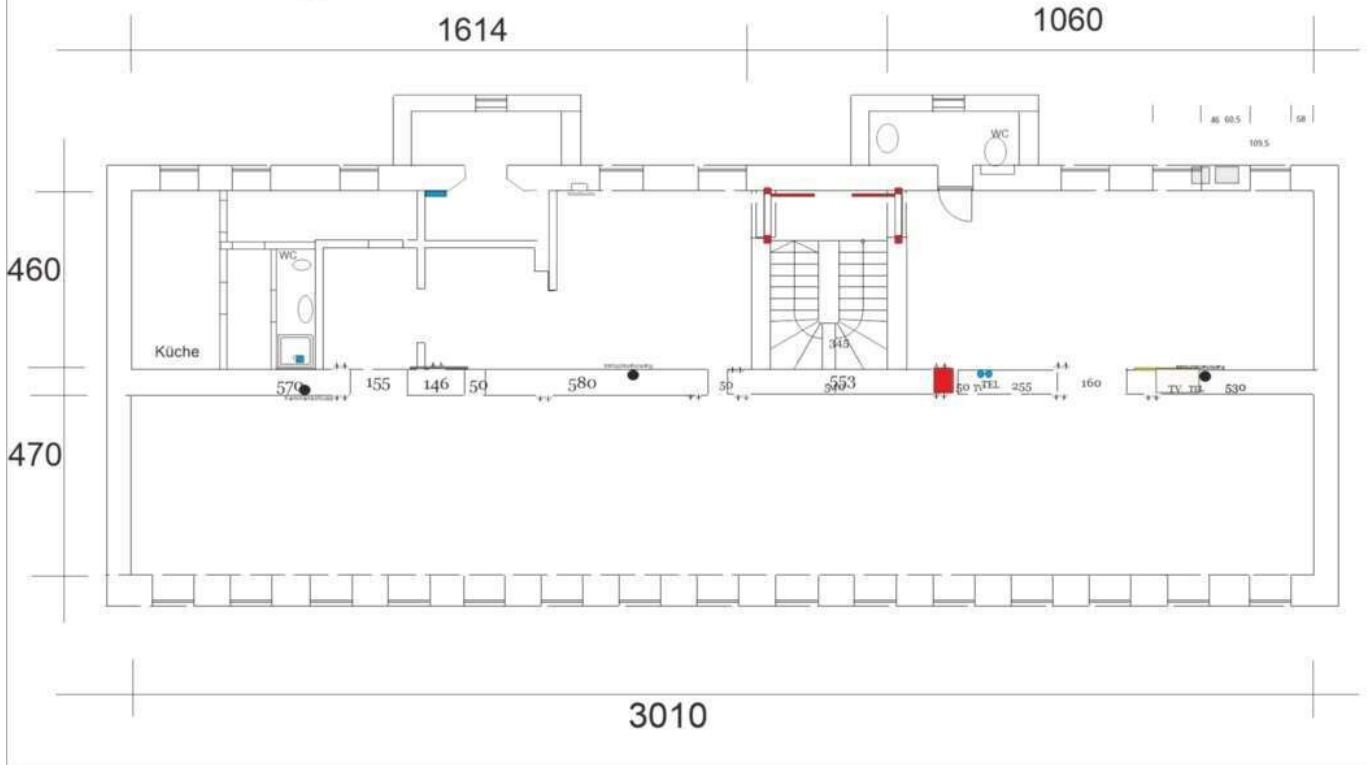
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







1. Stock Wohnung/ Büro



## 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 m<sup>2</sup> (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