

Anlagentipp! Attraktives vermietetes Gewerbeobjekt nahe Wiedner Hauptstraße mit Top-Anbindung



Objektnummer: 21528
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	36,94 m ²
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	130.818,00 €
Betriebskosten:	106,62 €
USt.:	21,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

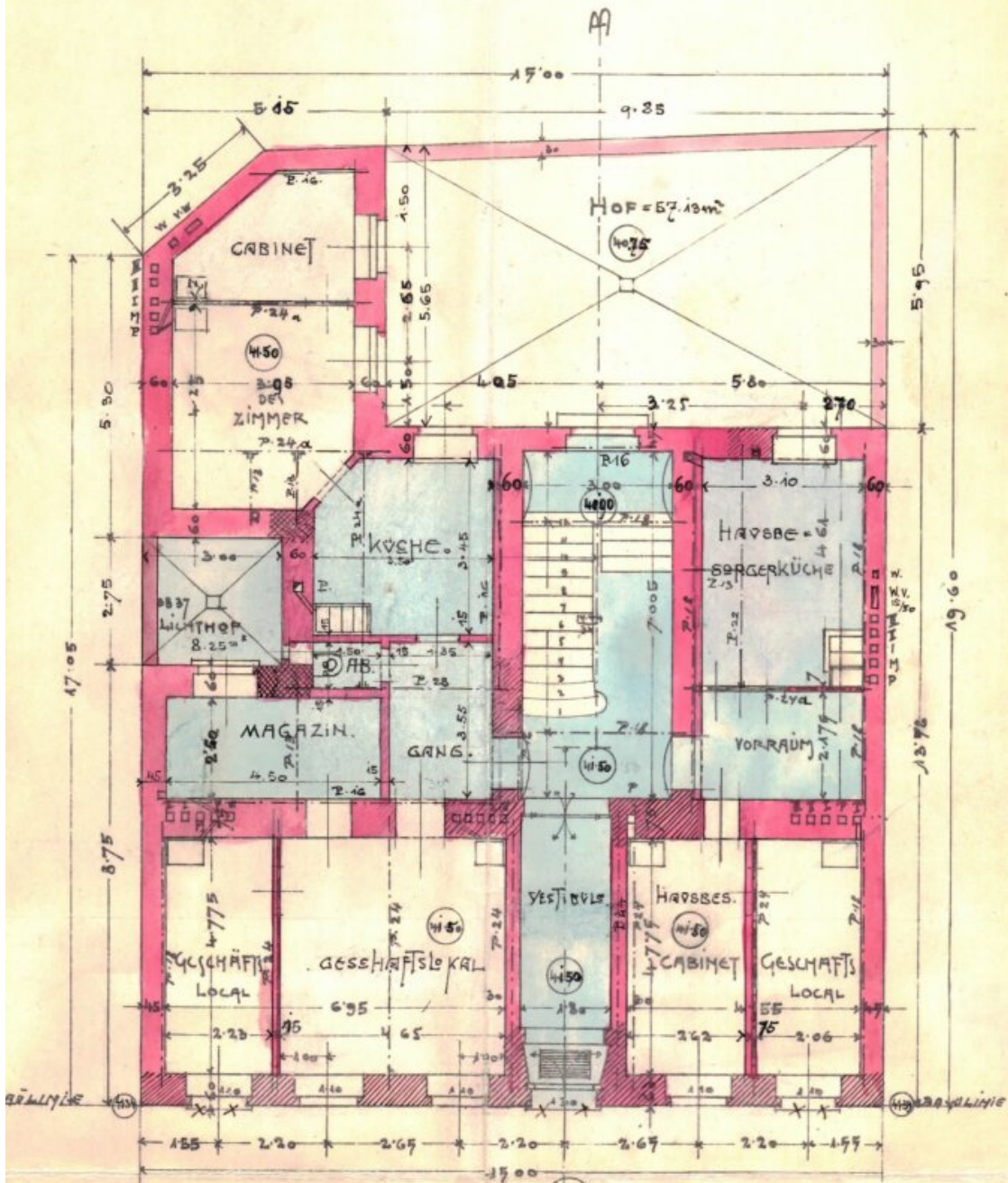
T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





PAKTERKE GRUNDRISS



MAUERN 40cm STARK: SIPSDIELEN:
 MAUERWERK EINFACH SCHRAFFIERT IN HYDRAUL. MÖRTEL GEM.
 AGONAL SCHRAFFIERT IN PORTLANDMÖRTEL



MASSSTAB 1:100.

Objektbeschreibung

Die befristet vermietete Gewerbefläche in der Schelleingasse 44 befindet sich in einer stark frequentierten und hervorragend angebundenen Lage des 4. Bezirks. In unmittelbarer Nähe zur Wiedner Hauptstraße profitieren Gewerbetreibende von einer lebendigen Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben, die für eine kontinuierliche Kundenfrequenz sorgen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U1-Station Taubstummengasse sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien liegen nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit sowohl aus der Innenstadt als auch aus umliegenden Bezirken. Dank der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der Nähe zu wichtigen Hauptverkehrsachsen bietet die Adresse ideale Voraussetzungen für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

- befristet vermietet bis 30.08.2032
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins : EUR 436,06 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- 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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

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 <250m

Apotheke <125m

Klinik <625m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <175m
Universität <550m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <425m
Post <525m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap