

**Anlagetipp! 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 <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	130.818,00 €
Betriebskosten:	96,47 €
USt.:	19,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



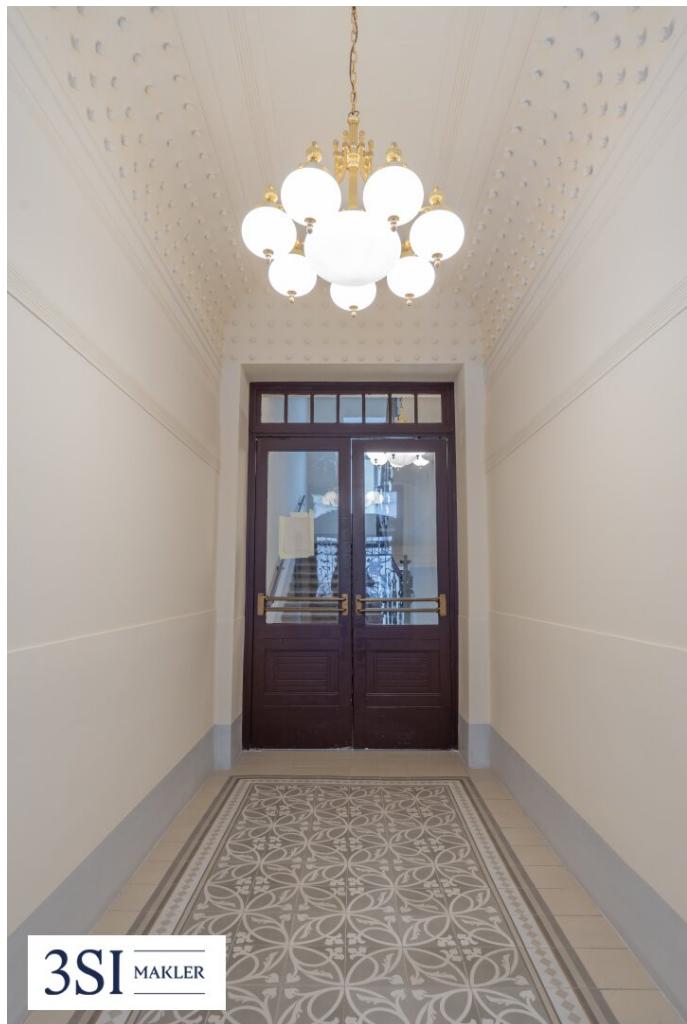
**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

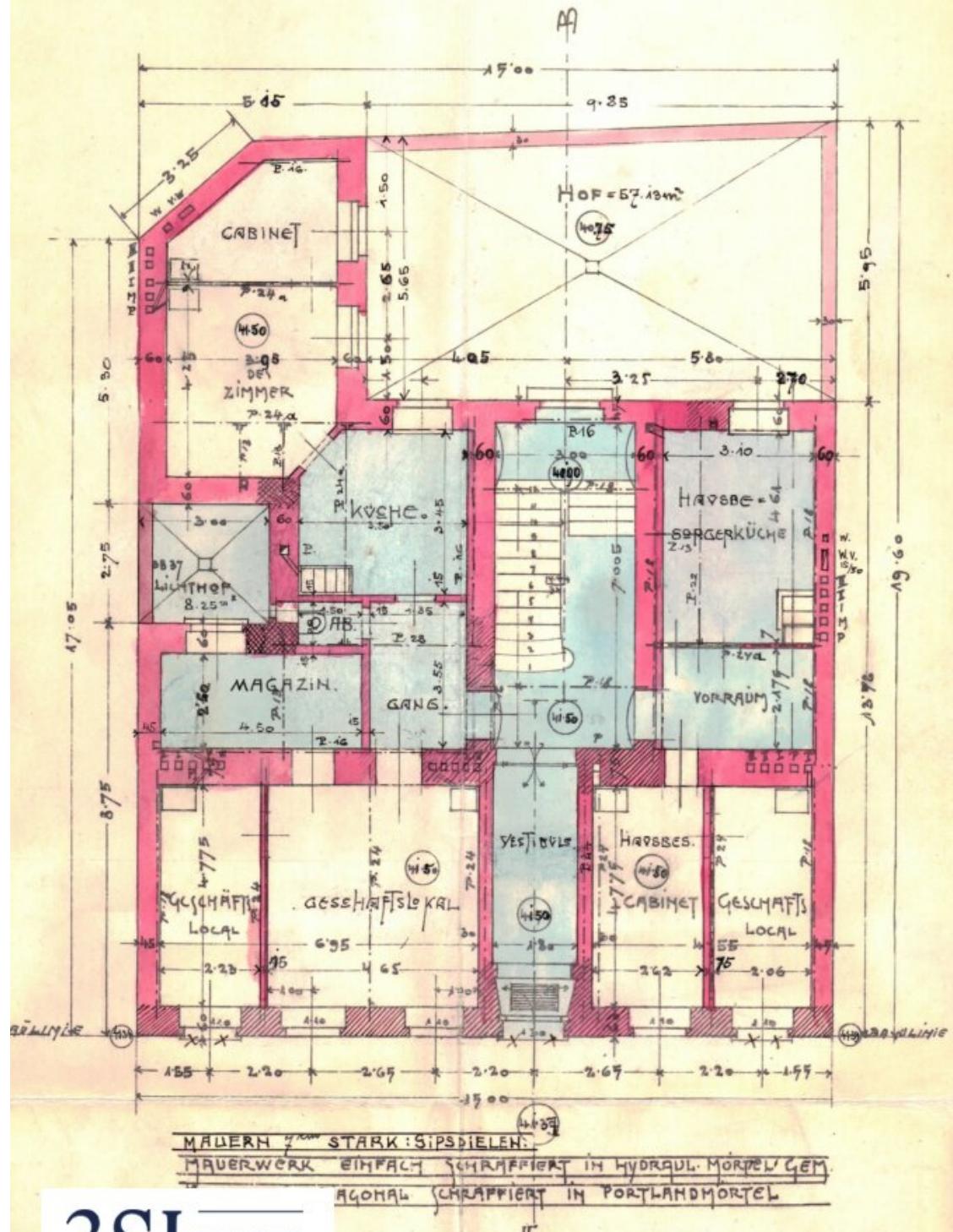
T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## PAKTERKE GRUNDRISS



3SI MAKLER

MASSTAB 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 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.

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