

**sichere Kapitalanlage im Herzen Neubaus mit
Zukunftspotenzial - vermietete Renditeobjekte**



1

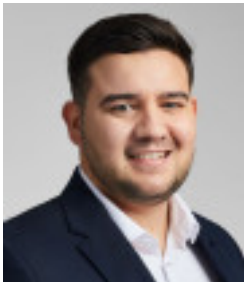
Objektnummer: 21543
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Lerchenfelder Straße 57 |
| Art: | Einzelhandel |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1070 Wien, Neubau |
| Nutzfläche: | 266,33 m² |
| Kaufpreis: | 1.110.607,20 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

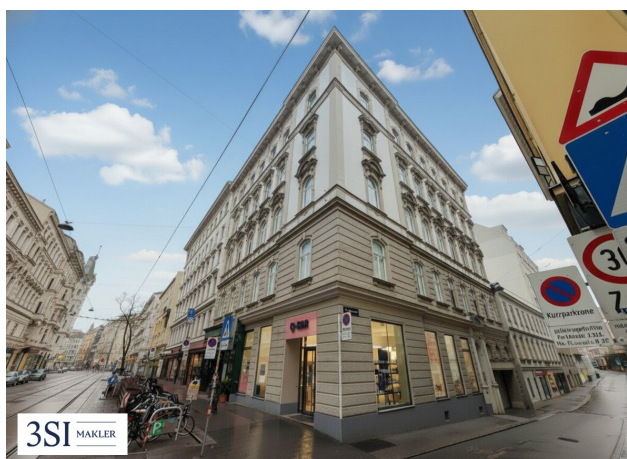


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80

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



Objektbeschreibung

Die Gewerbeflächen befinden sich in zentraler Lage auf der Lerchenfelder Straße 57 im 7. Bezirk und profitiert von hoher Sichtbarkeit sowie einer lebendigen urbanen Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U2, U6 sowie die Straßenbahnlinien 46 und 5 ausgezeichnet. Durch die Nähe zur Innenstadt und die dichte Wohn- und Geschäftsbebauung eignet sich der Standort ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

- Top 2: befristet vermietet bis 31.10.2034
- Top 1 und 5: unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 3.980,03 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4,30%
- 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.

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 <350m
Apotheke <150m
Klinik <550m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <350m
Universität <125m
Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <825m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <550m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <575m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap