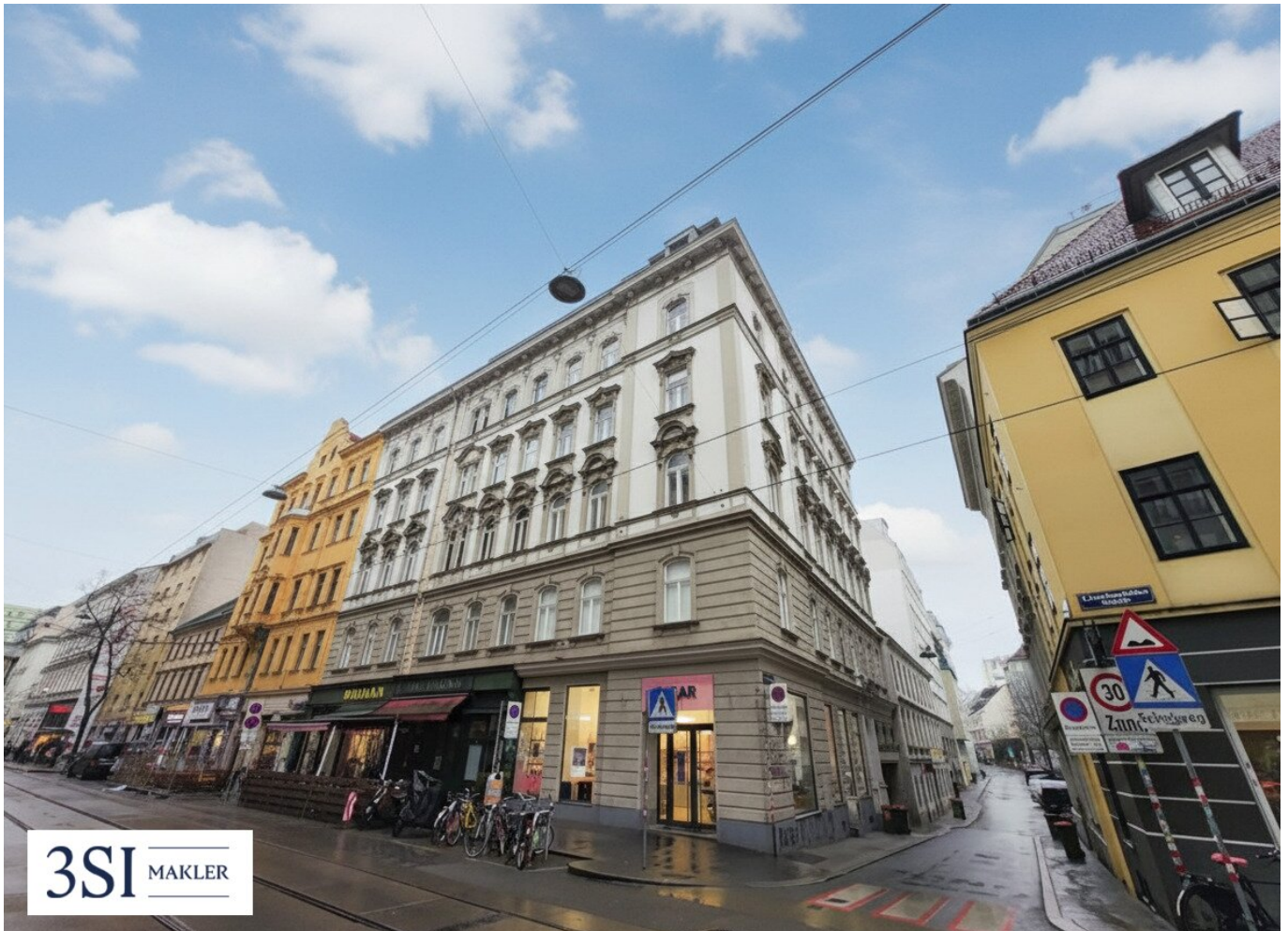


## **Befristete Gewerbefläche in etablierter Umgebung mit konstanter Rendite**



**Objektnummer: 21541**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße 57
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	200,27 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	777.000,00 €
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.

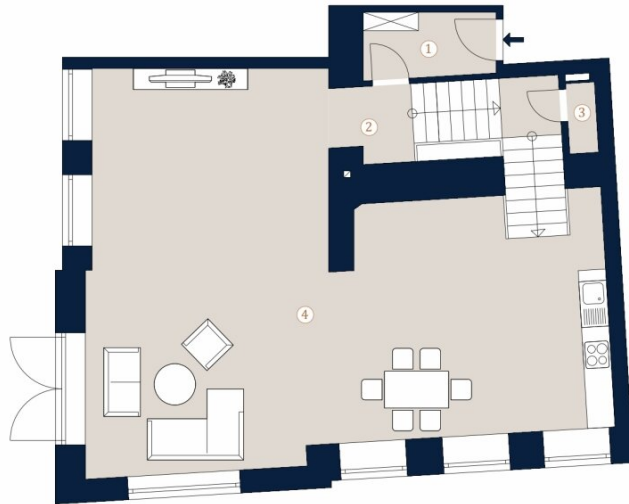


Lerchenfelderstraße 57  
1070 Wien

Top 2 • EG

Nutzfläche: 200,27 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Flur
- 3 Abst.
- 4 Wohnen/Essen/Küche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

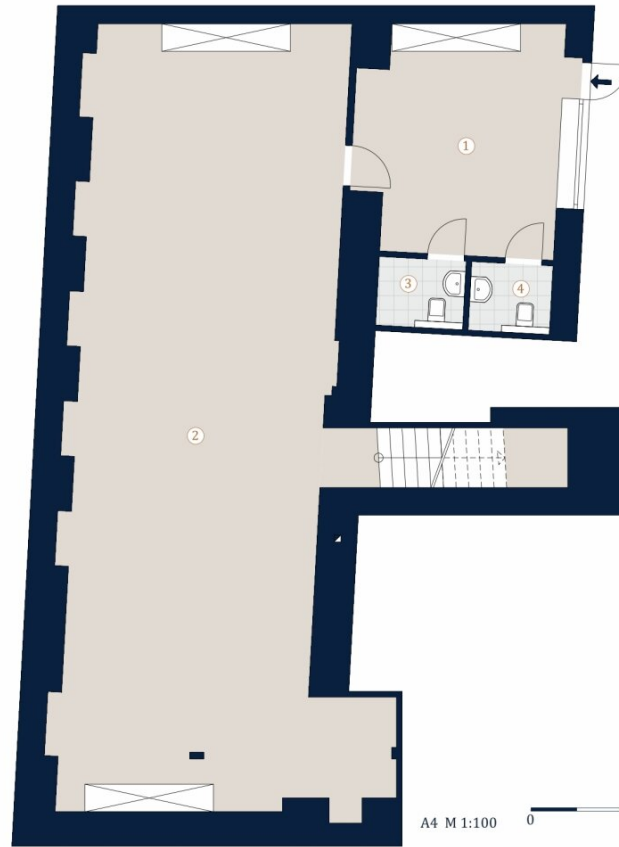
Lerchenfelderstraße 57  
1070 Wien

Top 2 • KG

Nutzfläche: 200,27 m<sup>2</sup>

- 1 Lager
- 2 Keller
- 3 WC
- 4 WC

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Die Gewerbefläche befindet 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.

- befristet vermietet bis 31.10.2034
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 2.590,00 / 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <225m  
Apotheke <150m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <275m  
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