

**Ihre Chance auf ein Top-Investment – Geschäftslokale mit
4,54 % Rendite**



3SI MAKLER

Objektnummer: 21547
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse 25
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Nutzfläche:	135,14 m²
Kaufpreis:	836.033,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214
F +43 1 607 55 80

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

Objektbeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in attraktiver Lage der Lindengasse, einer ruhigen Querstraße zur Mariahilfer Straße und damit in einem der beliebtesten Geschäfts- und Wohnviertel des 7. Bezirks. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Boutiquen und kreativen Dienstleistern, was zu einer konstant guten Frequenz beiträgt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene U3-Station Neubaugasse sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien hervorragend. Durch die Nähe zur Mariahilfer Straße und zum Museumsquartier profitieren Unternehmen von einem urbanen, vielseitigen und kaufkräftigen Umfeld.

- Top 1: befristet vermietet bis 30.11.2026
- Top 2: befristet vermietet bis 14.12.2026
- Top 3 und 4: unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 3.160,01 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4,54%
- 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 <175m
Apotheke <150m
Klinik <100m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <350m
Universität <475m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <125m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m

Post <50m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <50m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap