

**Exklusive Lage an der Hietzinger Hauptstraße – jetzt sichern!**



**Objektnummer: 21551**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße 74
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Nutzfläche:	21,39 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	156.000,00 €
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 bester Lage der Hietzinger Hauptstraße, einer eleganten Einkaufs- und Geschäftsstraße im traditionsreichen 13. Bezirk. Das direkte Umfeld ist geprägt von hochwertigem Einzelhandel, charmanten Cafés, Dienstleistungsbetrieben sowie einer starken Wohnbevölkerung mit hoher Kaufkraft. Die öffentliche Anbindung ist durch die nahegelegene U4-Station Hietzing, mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 10 hervorragend gewährleistet. Die Nähe zum Schloss Schönbrunn und dem Hietzinger Platz sorgt zusätzlich für eine hohe Besucherfrequenz.

- befristet vermietet bis 31.12.2029
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 650,00 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 5%
- 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 <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.475m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <125m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <3.400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <2.900m

#### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <75m  
Polizei <575m

#### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <425m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap