Kapitalanlage oder zukünftige Eigennutzung - Modernes Geschäftslokal in TOP LAGE am Turygrund



Objektnummer: 21550

Eine Immobilie von IMMOfair

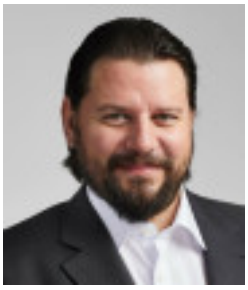
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße 74
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	123,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 99,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	515.000,00 €
Betriebskosten:	325,92 €
USt.:	65,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825
F +43 1 607 55 80


VIRTUAL ESCAPE
3SI MAKLER


3SI MAKLER

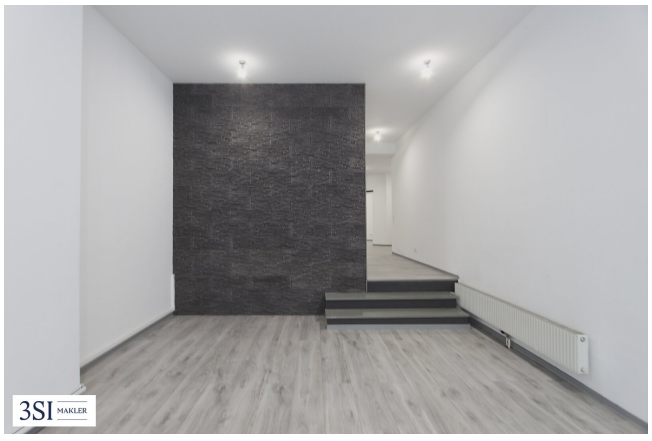

3SI MAKLER













Objektbeschreibung

Modernes Geschäftslokal in TOP LAGE am Turygrund

Die Gewerbefläche befindet sich in gut sichtbarer Lage auf der Nußdorfer Straße, einer der wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsachsen des 9. Bezirks. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnnutzung, wodurch eine stabile Frequenz gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U6-Station Nußdorfer Straße sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die Nähe zur Währinger Straße und dem Universitätsklinikum AKH profitiert der Standort zusätzlich von hohem Pendler- und Kundenaufkommen.

- befristet vermietet bis 31.05.2026
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.800,00 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite ca. 4,2%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Die angefügten Bilder zeigen den Leer-Zustand vor der Vermietung.

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 <100m
Apotheke <250m
Klinik <125m
Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <375m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige
Geldautomat <375m
Bank <400m

Post <400m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap