

## **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 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## 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 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 <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 <100m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap