

**Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit stabilen  
Mietenträgen**



**Objektnummer: 3380**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Nutzfläche:</b>	137,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,97 €
<b>USt.:</b>	79,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



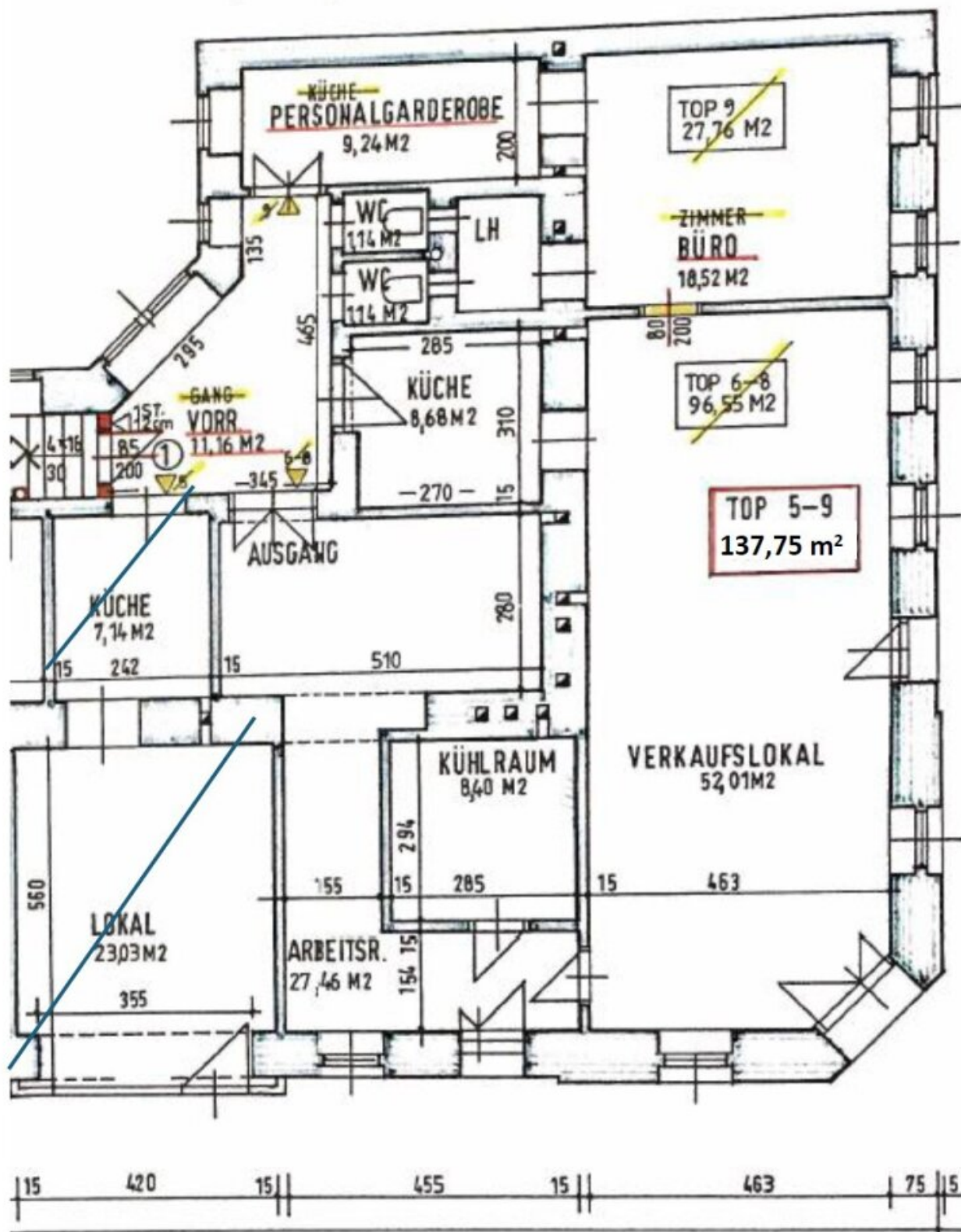
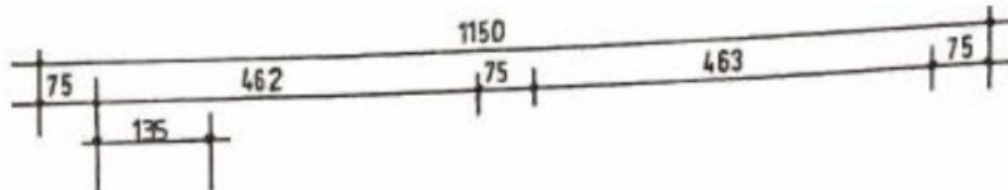
**Tamara Salagaeva**

Austria Real GmbH  
Mölker Bastei 12/1a  
1010 Wien

T 01 2632 555  
H 0664 88319002

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





## Objektbeschreibung

Dieses Objekt überzeugt durch seine solide Bauweise, die zentrale Lage im Erdgeschoss sowie die nachhaltige Vermietung an einen etablierten Gewerbemieter. Die Kombination aus attraktiver Rendite und langfristiger Mietbindung macht es zu einer hervorragenden Kapitalanlage.

Das Objekt befindet sich im traditionsreichen Bezirk Margareten. Diese zentrale Lage zeichnet sich durch eine hohe Urbanität, eine gewachsene Infrastruktur und eine stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen aus. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Gründerzeitarchitektur, einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung sowie einer Vielzahl an Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten.

Die Lage bietet eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter sowie eine nachhaltige Standortqualität. Die Kombination aus zentraler Position, ausgezeichneter Infrastruktur und stabiler Nachfrage macht das Objekt zu einer wertbeständigen Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

### Raumaufteilung

- Verkaufsraum
- Büro
- Arbeitsraum
- Kühlraum
- Hinterräume
- 2 WCs
- Korridore

### Vermietung

- Mieter: Fleischerei
- Mietvertrag: seit 20.10.1981, unbefristet
- Mieteinnahmen: € 15.124,00 / Jahr, € 1.260,33 / Monat.
- Besonderheit: Einige geringfügige Grundrissänderungen seit Erstellung des ursprünglichen Plans

#### Investmentdaten

- Bruttomietrendite: ca. 4,4 %
- Sichere Einnahmen: Langfristige Vermietung an etablierten Gewerbebetrieb
- Stabilität: Mietvertrag seit über 40 Jahren, unbefristet

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahn: Mehrere Linien (u. a. 6, 18, 62) verkehren entlang des nahegelegenen Gürtels und bieten direkte Verbindungen in andere Bezirke.
- Bus: Linien wie 12A und 14A verbinden die Umgebung mit angrenzenden Stadtteilen.
- U-Bahn, S-Bahn / Hauptbahnhof: Der Wiener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an den Nah- und Fernverkehr-Netze.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap