Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit stabilen Mieterträgen



Objektnummer: 3380

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1897
Nutzfläche:	137,75 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	397,97 €
USt.:	79,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tamara Salagaeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien

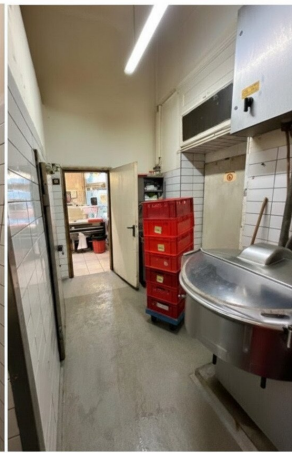
T 01 2632 555
H 0664 88319002

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



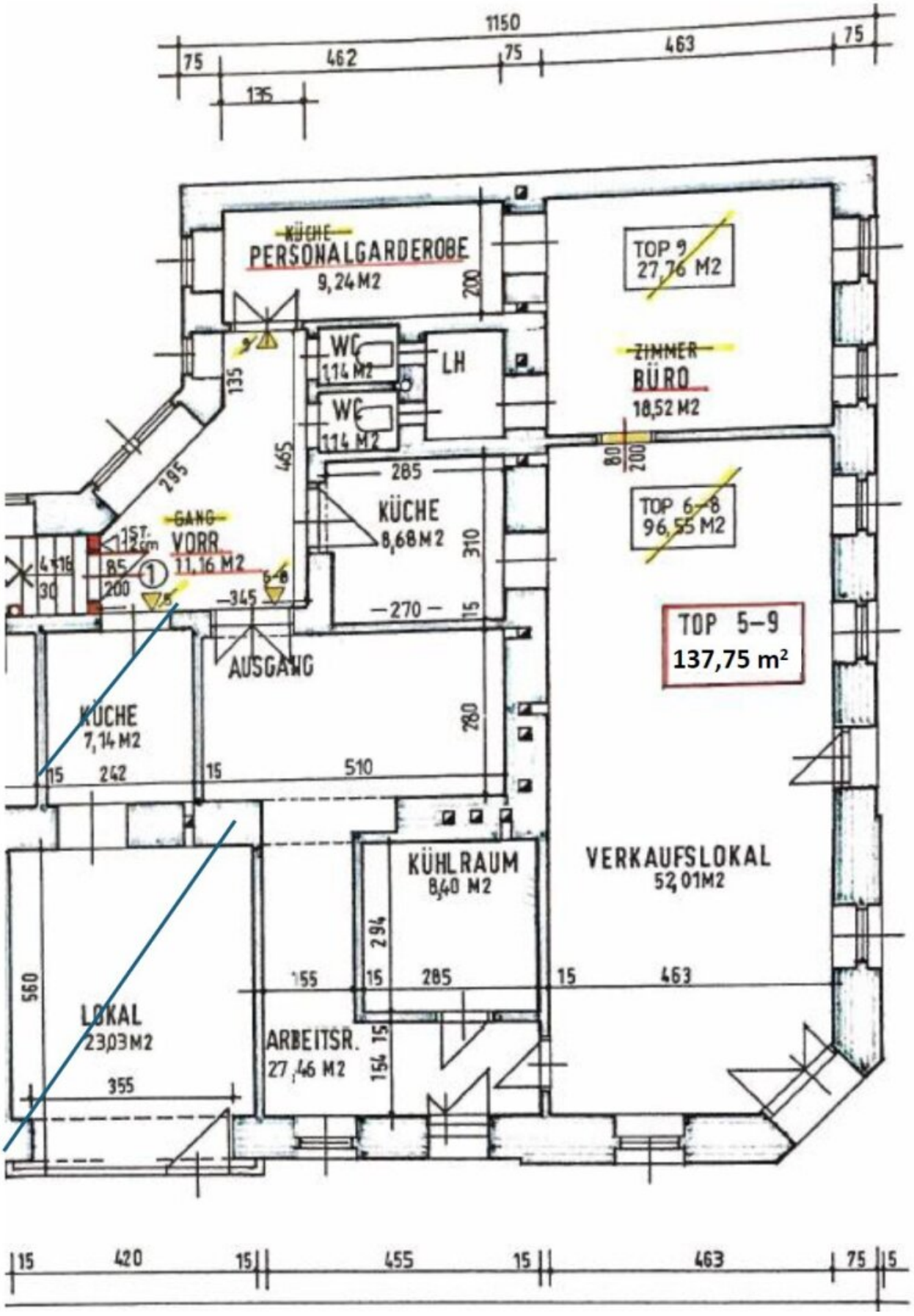











1150
75
462
75
463
75
135
KÜCHE
PERSONALGARDEROBE
9,24 M2
200
TOP 9
27,76 M2
WC
1,14 M2
WC
1,14 M2
LH
ZIMMER
BÜRO
18,52 M2
135
465
285
80
200
KÜCHE
8,68 M2
310
TOP 6–8
96,55 M2
GANG
VORR
11,16 M2
15
85
200
345
270
15
TOP 5–9
137,75 m²
AUSGANG
KÜCHE
7,14 M2
280
15
242
15
510
KÜHLRAUM
8,40 M2
VERKAUFSLOKAL
52,01 M2
294
560
155
15
285
15
463
LOKAL
23,03 M2
ARBEITSR.
27,46 M2
154
15
355
15
420
15
455
15
463
75
15

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