Betongold - attraktive 4% Rendite! Unbefristet vermietetes Geschäftslokal eines eleganten Neubaus beim Kutschkermarkt



Objektnummer: 21708

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 63
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,56 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	239.391,00 €
Betriebskosten:	125,21 €
USt.:	14,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

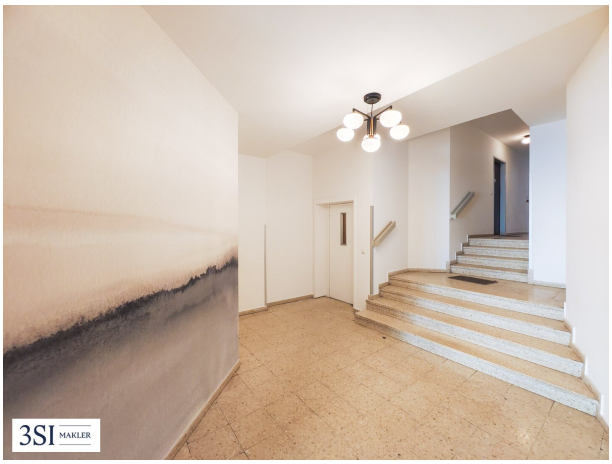


Lucas Carlsen

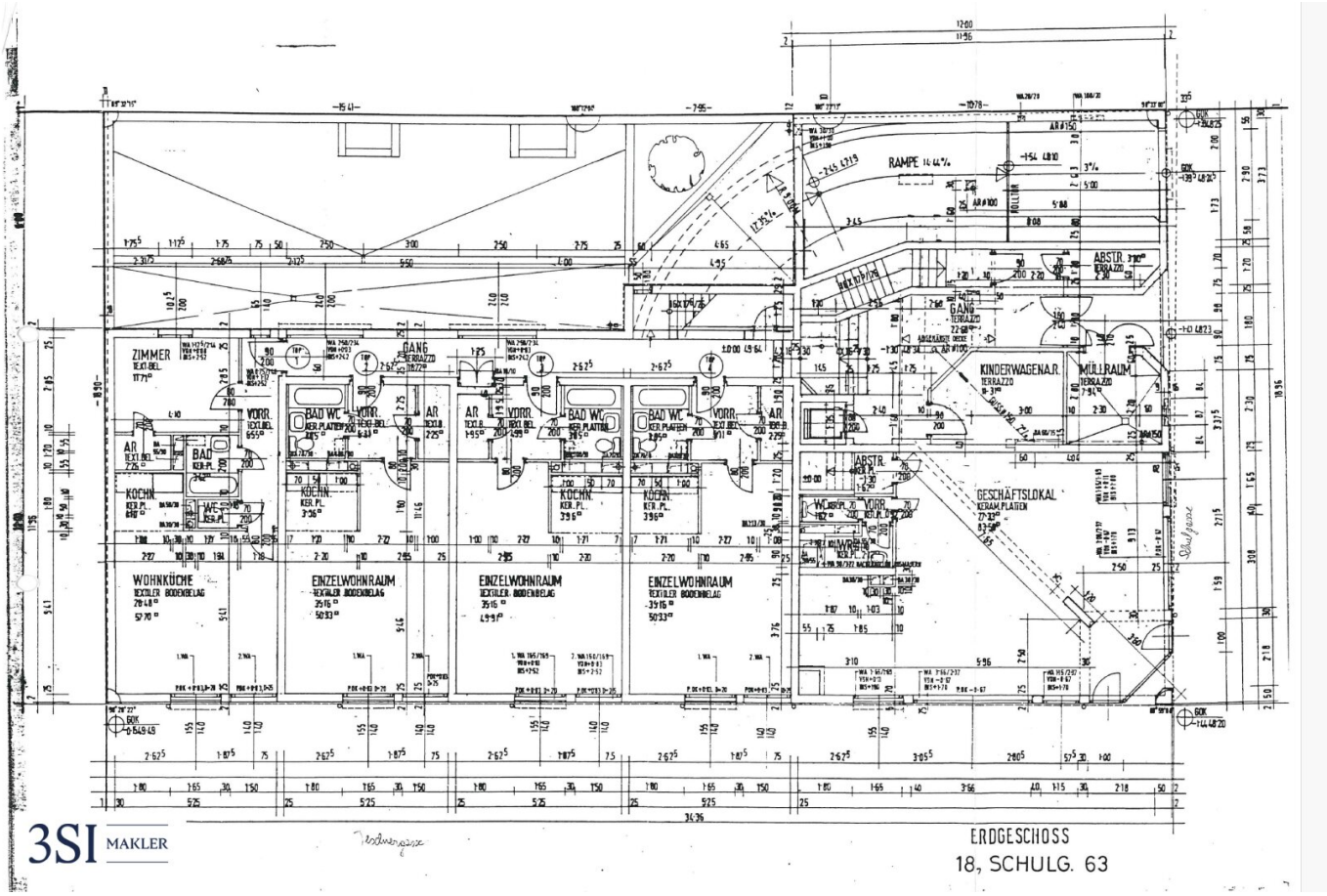
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


63
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER


ZIMMER
GANG
TERRAZZO
BAD WC
KER. PLATTEN
VORR.
TEXT. BEL.
AR
BAD
KOCHN.
KER. PL.
WOHNKÜCHE
TEXTILER BODENBELAG
EINZELWOHNRAUM
TEXTILER BODENBELAG
RAMPE 11.44%
ABSTR.
TERRAZZO
KINDERWAGENAR.
MÜLLRAUM
GESCHÄFTSLOKAL
KERAM. PLATTEN
WC
ERDGESCHOSS
18, SCHULG. 63

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Projektbeschreibung

Die Liegenschaft ist ein gepflegtes Eckhaus aus dem Jahr 1990 mit herrlichem Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Zum Verkauf stehen insgesamt 19 Wohneinheiten sowie 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Lage

Das Gebäude überzeugt durch seine erstklassige Lage im 18. Bezirk, direkt gegenüber dem beliebten Schubertpark. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Erholung vor der Haustür.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie der traditionsreiche Kutschkermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Apotheken, Banken und weitere Nahversorger sind schnell erreichbar – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Mit der U6 „Währinger Straße“, den Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie den Buslinien 37A und 40A erreichen Sie in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt.

Eine Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet – ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 1

Die Aufteilung dieser gut geschnittenen Neubauwohnung ist wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Geschäftslokal

Ein unbefristet vermietetes Geschäftslokal **mit 4% Rendite** bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 797,97 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 4%
- Werthaltigkeit der Immobilie

- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden des Geschäftslokals marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

Tiefgaragenplätze können ab **€ 15.000,-** in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% USt + Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <350m
Klinik <350m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <375m
Universität <850m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <350m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <675m
Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap