

**#SQ -BESTANDSFREIES - ATTRAKTIVES  
GESCHÄFTSLOKAL NÄHE HAUPTBAHNHOF UND  
BELVEDERE**



**Objektnummer: 21169**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	79,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	79,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,56
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,23 €
<b>Heizkosten:</b>	89,64 €
<b>USt.:</b>	52,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



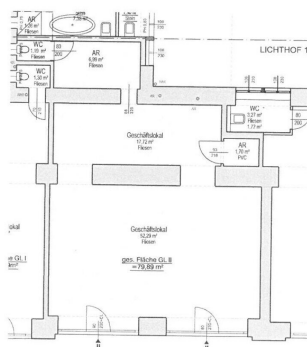
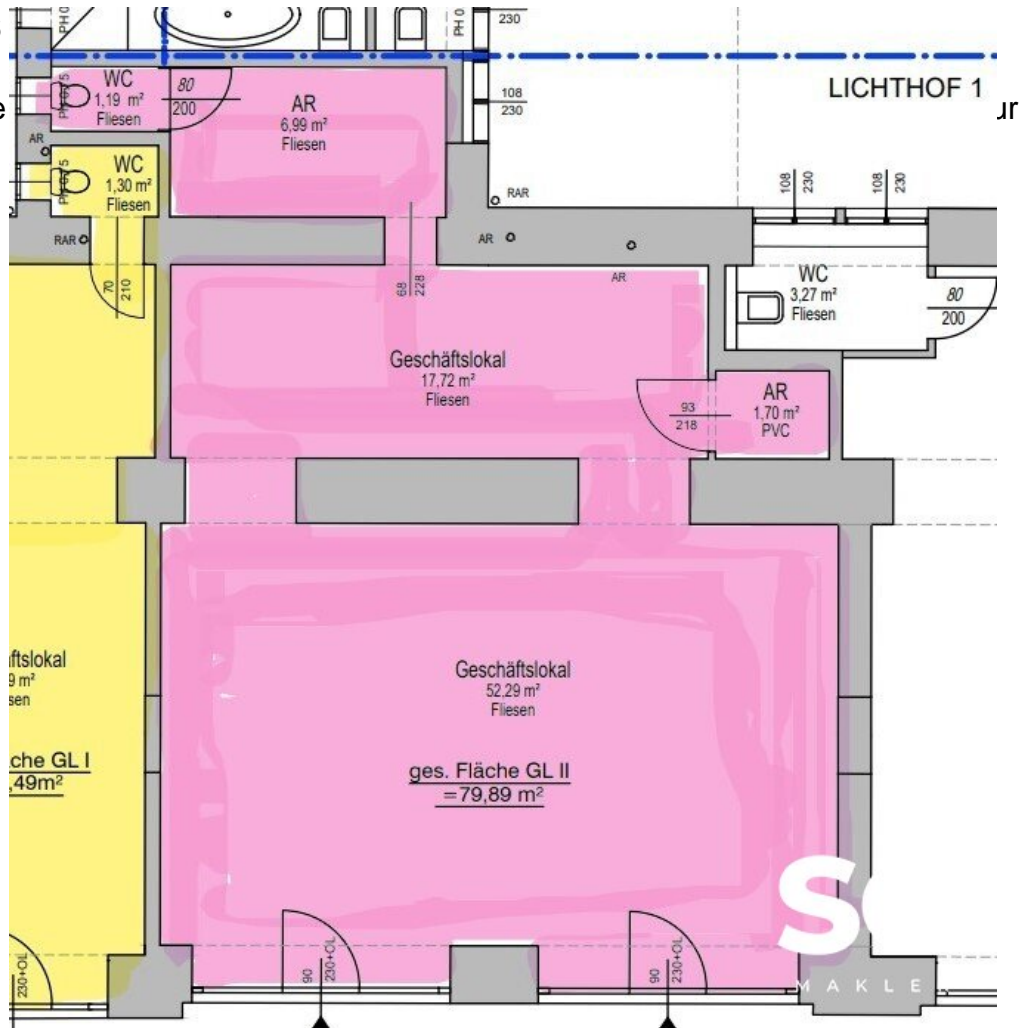
### STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58

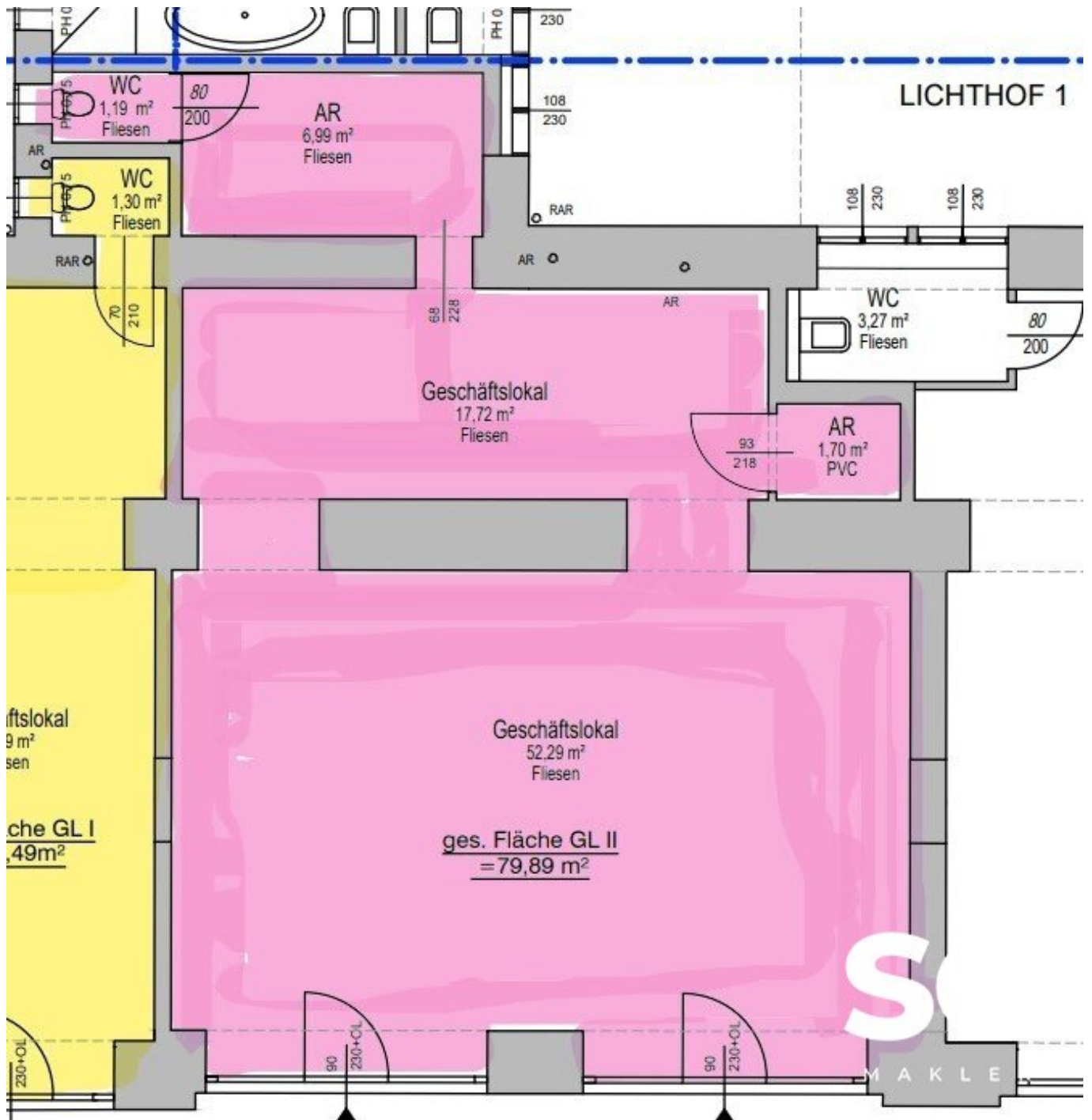
F +43 1 796

Gerne stehen  
Verfügung.



#### NUTZFLÄCHEN

Lokal	52,29 m²
AR	1,70 m²
Lokal	17,72 m²
AR	6,99 m²
WC	1,19 m²
<b>Gesamt</b>	<b>79,89 m²</b>



Gesamt	79,89 m²
--------	----------



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein äußerst attraktives Geschäftslokal im 4. Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe des Schloss Belvedere.

Das Lokal befindet sich in einem im Jahre 1900 erbauten, gepflegten Gebäude. Alle Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Im selben Haus stehen aktuell zwei weitere Lokale zum Verkauf, es besteht daher auch die Möglichkeit alle drei Geschäftslokale als Paket zu erwerben.

### Beschreibung:

Das Lokal, welches als Friseur genützt worden ist, teilt sich folgendermaßen auf: eine Lokalfäche, zwei Abstellräume und ein WC. Die gesamte Fläche beträgt hier ca. 79,89 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Lokal und befinden sich in der ersten Lokalfäche. Dort befindet sich eine kleine Rezeption und einige Friseurstühle. Wenn Sie weitergehen kommen Sie zur zweiten Lokalfäche. Danach gelangen Sie zum ersten Abstellraum. Dort befindet sich ein Waschbecken und diverse Schränke. Im hinteren Teil befindet sich die Toilette. Ein zweiter kleiner Abstellraum befindet sich auf der anderen Seite.

Diese Fläche steht zur Zeit zur Vermietung zu folgenden Konditionen:

### Soll Ertrag im Überblick:

	NFL in m <sup>2</sup>	HMZ p.M.	HMZ/m <sup>2</sup>	HMZ p.a.	Kaufpreis
<b>Top 2</b>	79,89	€ 1.990,—	€ 24,87	€ 23.880	€ 549 000

### Kosten:

- Kaufpreis: € 549 000,-- zzgl. 20% Ust.
- Jahresnetto-HMZ-Soll Ertrag: ca. € 23.880,-
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

## **Kontakt:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns bitte unter [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558) oder unter [invest@stadtquartier.at](mailto:invest@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on [Facebook](#)! Thank you !

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap