

**befristet vermietetes Geschäftslokal in Top Lage von  
Mariahilf mit 3,5% Rendite**



**Objektnummer: 1862/109**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	36,52 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	7.092,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,96 €
<b>USt.:</b>	29,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nick Prela**

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

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







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ca. **36 m<sup>2</sup> großes, generalsaniertes Geschäftslokal** im Erdgeschoß eines gepflegten Altbaus im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks – **Mariahilf**.

Die Einheit besteht aus **zwei gut geschnittenen Räumen**, einem **innenliegenden WC** sowie **zwei separaten Zugangsmöglichkeiten** – straßenseitig und über das Stiegenhaus. Beheizt wird das Objekt über eine **Gasetagenheizung mit moderner Fußbodenheizung**.

Ein besonderes Highlight sind die **großflächigen Fensterbögen**, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch eine **ausgezeichnete Sichtbarkeit** im Straßenraum gewährleisten. **Hohe Altbaudecken** in Kombination mit **hochwertig verlegten Marmor** schaffen ein ansprechendes und stilvolles Raumgefühl. **Außenliegende Metallrollos** bieten zudem zusätzlichen Schutz.

Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten – zB **Friseur- oder Kosmetiksalons, Studios, kleine Büros oder Dienstleistungsbetriebe**.

Das Geschäftslokal ist derzeit **befristet vermietet** und erzielt eine **jährliche Nettomiete von ca. € 9.281,40,-** (exkl. BK und USt) und bietet damit eine solide Grundlage für ein renditeorientiertes Investment. Die Rendite liegt **bei ca. 3,5 %**. Aufgrund der bestehenden Vermietung eignet sich die Immobilie besonders für Anlegerinnen und Anleger, die langfristige Einnahmen mit geringem Verwaltungsaufwand suchen. Die bestehende **Mietbefristung läuft bis zum 31. Dezember 2027**.

Eckdaten:

- Kaufpreis: EUR 259.000,-
- Betriebskosten (inkl. 20% USt): EUR 175,15
- Rücklage: EUR 72,28

Nebenkostenübersicht:

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt
- Vertragserrichtungskosten samt Kaufabwicklung: ca. 1,5%

## **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung - telefonisch, per E-Mail oder über das Kontaktformular.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Die zugrundeliegenden Unterlagen und Informationen wurden weitestgehend kontrolliert, für die Vollständigkeit, Richtigkeit sowie den Letztstand wird keine Haftung übernommen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern sowie gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Unterlagen und relevante Informationen, sowie eine Terminvereinbarung zur Besichtigung erst nach Bekanntgabe der vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) übermittelt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap