

**Top Rendite: 4,4 % Geschäftslokal in Wien, Margareten -  
Anlageobjekt**



**Objektnummer: 2153/99**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

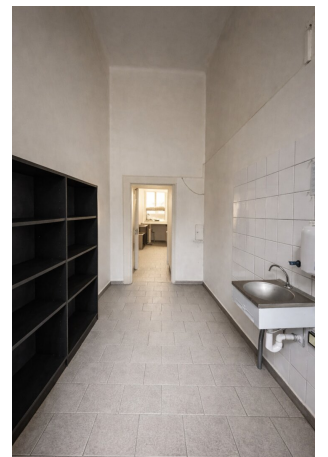
### **Valeria Schibinschi**

Merlin Real Estate Group GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

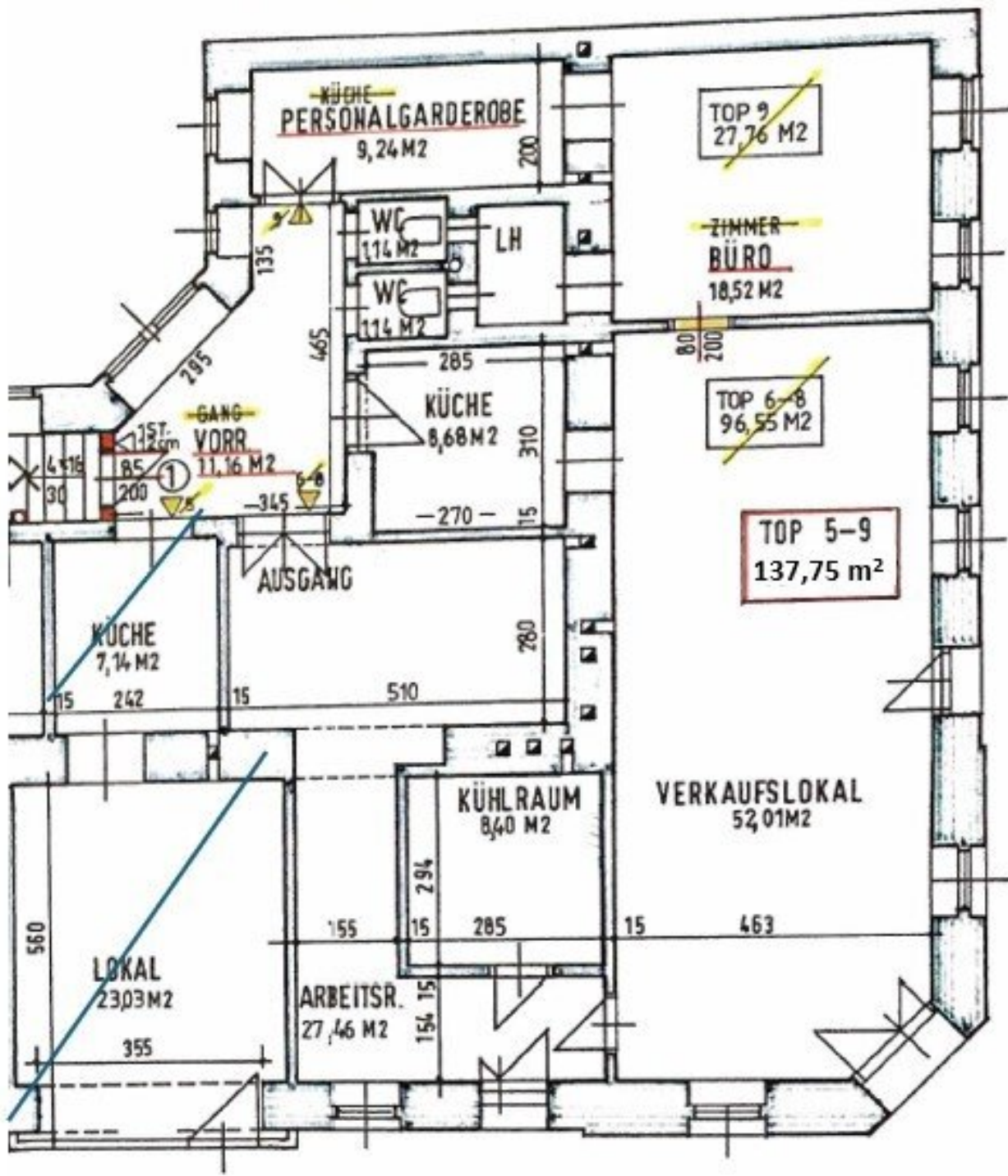
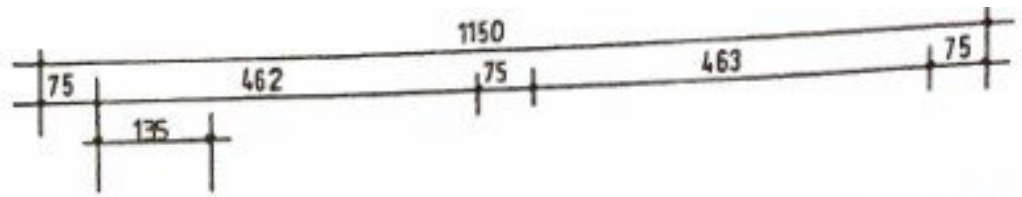
T +43 670 402 00 19

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









## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus aus ca. 1900 im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten. Das Objekt ist aktuell unbefristet an eine Fleischerei vermietet und bietet damit ein attraktives, langfristig stabiles Investment mit einer soliden Rendite.

Die Einheit verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> und ist funktional aufgeteilt in: Verkaufsraum, Büro, Arbeitsraum, Kühlraum, Nebenräume, zwei WCs und Korridore.

Ideal für Investoren, die Wert auf eine verlässliche Rendite und ein sicheres Mietverhältnis legen.

### Auf einen Blick

- Nutzfläche: ca. 138 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete: 15.124 €
  - Rendite: 4,4 %
  - Baujahr: ca. 1900
  - Massivbauweise
  - Gasetagenheizung
- Raumaufteilung: Verkaufsraum, Büro, Arbeitsraum, Kühlraum, Nebenräume, 2 WCs, Korridore
  - Unbefristet vermietet an Fleischerei
- Solides Anlageobjekt mit nachhaltigen Mieteinnahmen

### Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich südlich des Wiener Stadtzentrums im beliebten Stadtteil Margareten, nur rund 2,5 km von der Innenstadt entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- Badner Bahn & Straßenbahnlinien 1 und 62 – Station Laurenzgasse (ca. 5 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 1, 18, 62 & Badner Bahn – Station Kliebergasse (ca. 5 Gehminuten)
- Wien Hauptbahnhof – ca. 10 Minuten zu Fuß bzw. 6 Minuten öffentlich
- Karlsplatz – in ca. 13 Minuten mit der Straßenbahn erreichbar
- TU Wien – in ca. 10 Minuten mit den Linien 1, 62 oder Badner Bahn

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote.

### **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Valeria Schibinski** unter **0670 40 200 19** sowie **vschibinski@mwp-am.com** zur Verfügung.

**Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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