

**DEIN EIGENER WORKSPACE STATT KÜCHENTISCH |
IDEAL FÜR FREELANCER UND KLEINUNTERNEHMER |
7% RENDITE**



Raum 3

Objektnummer: 9007-1

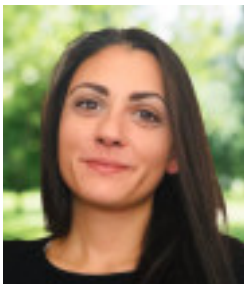
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	132,12 €
Sonstige Kosten:	63,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



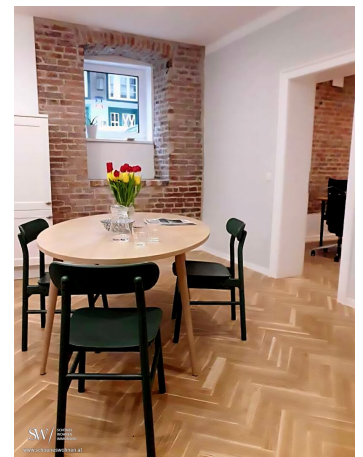
Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

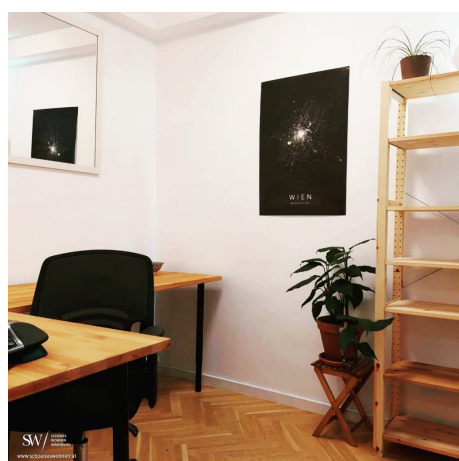
T 014869100
H 06763501220

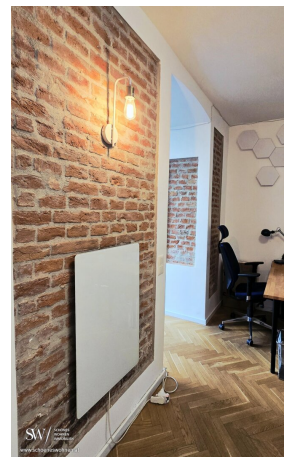
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

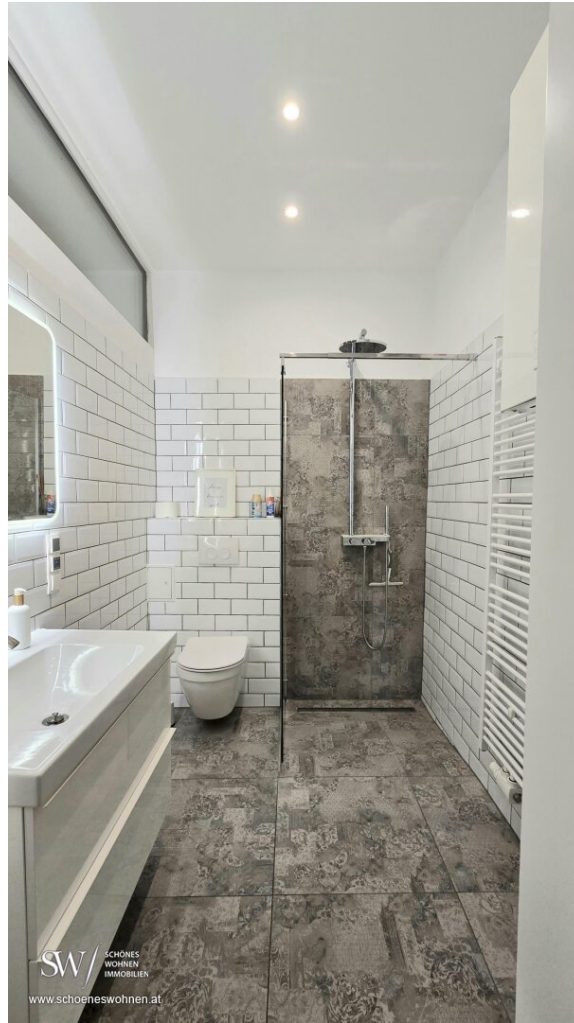
termin zur











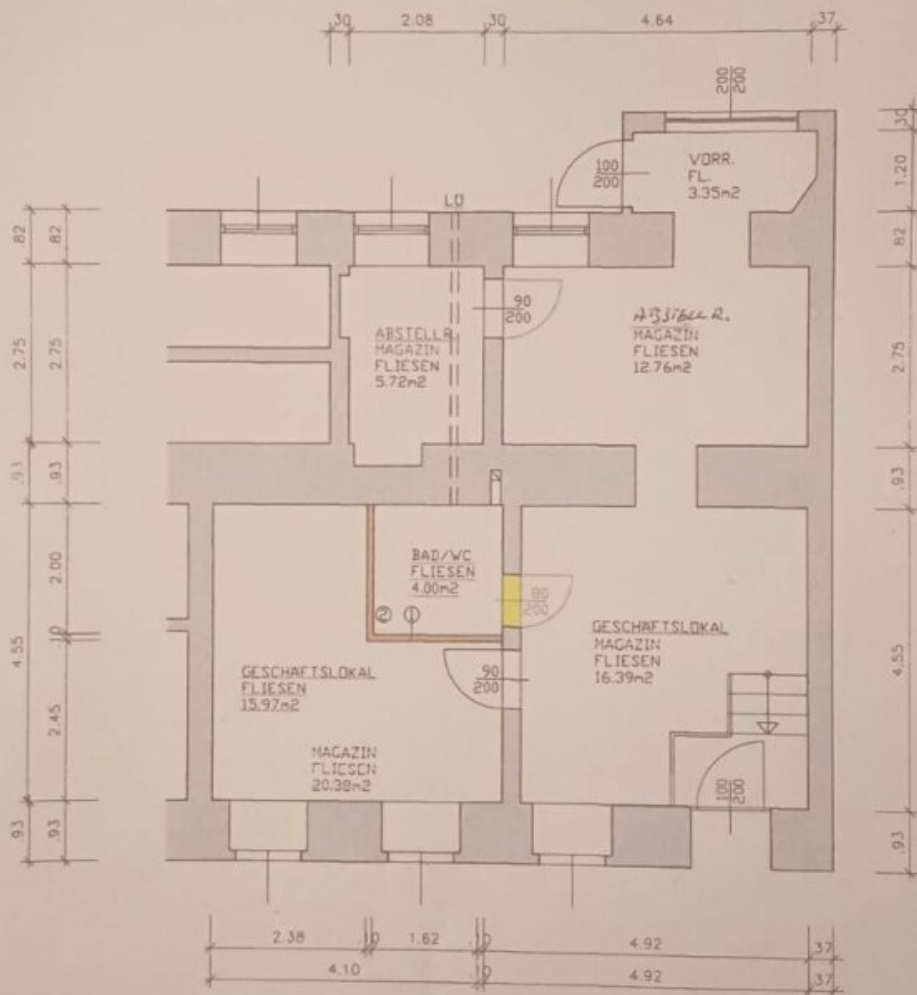
1 SCHEIDEWÄNDE

GKB	1.5 cm
CW 75	7.5 cm
dazw. DÄMMUNG TW-KF50	5.0 cm
GKB	1.5 cm

U=0.420 W/m²K
RW= 47.0 dB

2 WOHNUNGSTRENNENDE NASSRAUM

FLIESEN AUF DICHTFOLIE	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
PAE-FOLIE	---
TDP 35/30	3.0 cm
BESCHÜTTUNG	5.0 cm
STB-DECKE	22.0 cm
KZ-PUTZ	1.5 cm



FUNKTION DES LICHTEINFALL
FÜR DIESE FUNKTIONEN

KELLER

Objektbeschreibung

**IDEAL FÜR FREELANCER, SELBSTSTÄNDIGE UND KLEINUNTERNEHMER | 1170 WIEN
I NÄHE ELTERLEINPLATZ**

ARBEITE HIER. BAU DIR ETWAS AUF. VERMIETE PLÄTZE WEITER.

- Eigener fixer Arbeitsplatz in inspirierender Umgebung möglich
- Perfekt für Freelancer, Kreative, Coaches & Berater:innen
- Ideal für kleine Teams & Startups in der Aufbauphase
- Repräsentative Adresse für dein Business
- Ein Platz für Menschen mit Ideen.
- Für Macher:innen.
- Für alle, die ihr eigenes Ding starten wollen.

Zum Verkauf gelangt eine ca. 60 m² große Gewerbeeinheit im sanierten Altbau im 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals), die derzeit erfolgreich als Co-Working-Space mit 8 Arbeitsplätzen betrieben wird.

Der bestehende Betrieb kann inklusive Einrichtung und Nutzungskonzept übernommen und unmittelbar weitergeführt werden. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Selbstständige oder Kleinunternehmer, die ein solides Cashflow-Investment suchen und das Co-Working-Konzept fortführen möchten.

ECKDATEN

- ca. 60 m² Nutzfläche

- 4 Räume
- Widmung: Magazin
- Nutzung: Co-Working-Office
- 8 Co-Working-Arbeitsplätze
- durchschnittlich 7 dauerhaft vermietet
- etablierter laufender Betrieb
- sofort verfügbar

AUSTATTUNG

- Fischgrät-Parkettboden
- Fußbodenheizung (Gastherme) sowie Infrarotheizpaneele
- moderne Küche inkl. Geschirrspüler
- Badezimmer mit Walk-in-Regendusche und WC
- 3-fach verglaste Schallschutzfenster
- Sicherheitsglas bei Fenstern und Eingangstür

- Zugang zum Innenhof über verglaste Veranda

EINNAHMEN

- Aktueller monatlicher Umsatz: ca. € 1.950 brutto
- Jahresumsatz: ca. € 23.400
- Laufende Kosten: ca. € 600 – € 700 (darunter Betriebskosten inkl. Rücklage, Energie, Internet, etc.).

Eine Reinigungskraft kann bei Bedarf organisiert werden und ist nicht in dieser Kalkulation enthalten.

RENDITE

Bei Anwendung der Kleinunternehmerregelung ergibt sich auf Basis der aktuellen Einnahmen eine Rendite von etwa

ca. 7,1 % p. a.

Bei Unternehmen mit Umsatzsteuerpflicht (z. B. GmbH) ergibt sich eine Rendite von etwa

ca. 5,3 % p. a.

Diese Berechnung basiert auf den aktuellen Betriebsergebnissen. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich 7 von 8 Arbeitsplätzen vermietet. Aufgrund des flexiblen Co-Working Konzepts können die Einnahmen schwanken, wobei ein vollständiger Leerstand äußerst unwahrscheinlich ist.

KAUFPREIS

€ 220.000,-

Der Gesamtpreis beinhaltet:

- die Immobilie und
- die Übernahme des bestehenden Co-Working-Betriebs (Asset Deal € 13.000 inkl. USt.)

Ein kompaktes Investment mit bestehendem Cashflow - Details sende ich gerne auf Anfrage.

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap