

## 5%iges Renditeobjekt - Geschäftslokal in frequentierter Lage



**Objektnummer: 22125**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 119
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	40,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	40,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 131,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	160.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

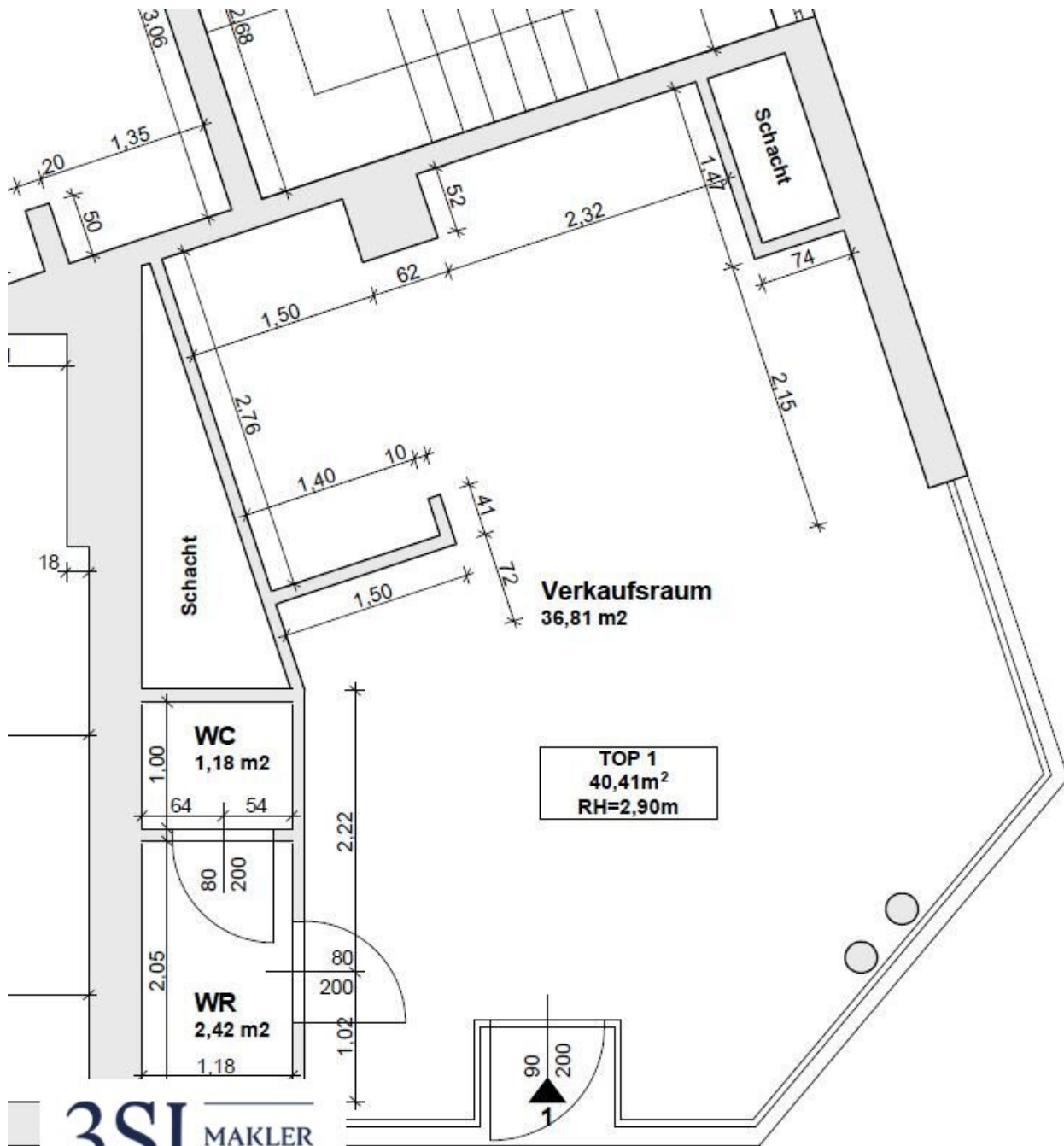


**Georg Mels-Collredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825





**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

### **Geschäftslokal Top GL1 (vormals 3) im Erdgeschoß**

Als TOP-INVESTMENT gelangt dieses ansprechende, ca. 40m<sup>2</sup> große Geschäftslokal in frequentierter Lage in 1170 Wien.

Zum Verkauf steht ein freundliches derzeit als Western Union genutztes Geschäftslokal in äußerst attraktiver Lage des 17. Wiener Bezirks.

Die in gutem Zustand befindliche Fläche überzeugt durch ihre Großzügigkeit sowie durch zahlreiche, weitläufige Fensterfronten, die für viel natürliches Licht und eine offene Atmosphäre sorgen.

Das Lokal ist unbefristet vermietet und bietet damit eine ausgezeichnete Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristige Wertsteigerung sowie attraktiven steuerlichen Vorteilen – eine ideale Investitionsmöglichkeit in begehrter Lage.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR rund 668,-/ Monat
- derzeitige Bruttorendite von rund 5%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- Perspektive auf konstante Einnahmen oder gewinnbringenden Weiterverkauf

### **HAUS und UMGEBUNG**

Diese um ca. 1997 erbaute und gepflegte Liegenschaft befindet sich nahe dem Elterleinplatz. Die zentrale Lage verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Im fußläufigen Umfeld sind eine Vielzahl an Geschäften / Einrichtungen des täglichen Bedarfs

sowie trendige Restaurants und Bars vorhanden. Durch die gute öffentliche Anbindung mit den Straßenbahnen der Linien 1, 9, 42, 43 und den Bussen der Linie 10A ist u.a. auch die Wiener Innenstadt in nur wenigen Minuten gut erreichbar.

## **FAZIT**

Aufgrund der vielfältigen Nutzbarkeit der Flächen, der guten Sichtbarkeit des Standorts mit hoher Fußgänger-, Öffis- & PKW-Frequenz eignet sich das Objekt sowohl für eine Nutzung im Bereich des Einzelhandels als auch für eine Nutzung als Büroflächen.

Unter gewissen Voraussetzungen wäre auch eine Gastronomie-Nutzung denkbar und vermietetseitig nicht gänzlich ausgeschlossen.

## **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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die RA Kanzlei Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rainer Brinskele (Kantgasse 1, Mezzanin, A-1010 Wien). Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigungskosten.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.