Ihre Chance auf ein Top-Investment – Geschäftslokal mit 5,25 % Rendite - in frequentierter Lage



Objektnummer: 22109

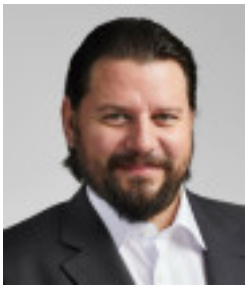
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 119
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	221,13 m²
Gesamtfläche:	221,13 m²
Zimmer:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 131,93 kWh / m² * a
Kaufpreis:	775.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

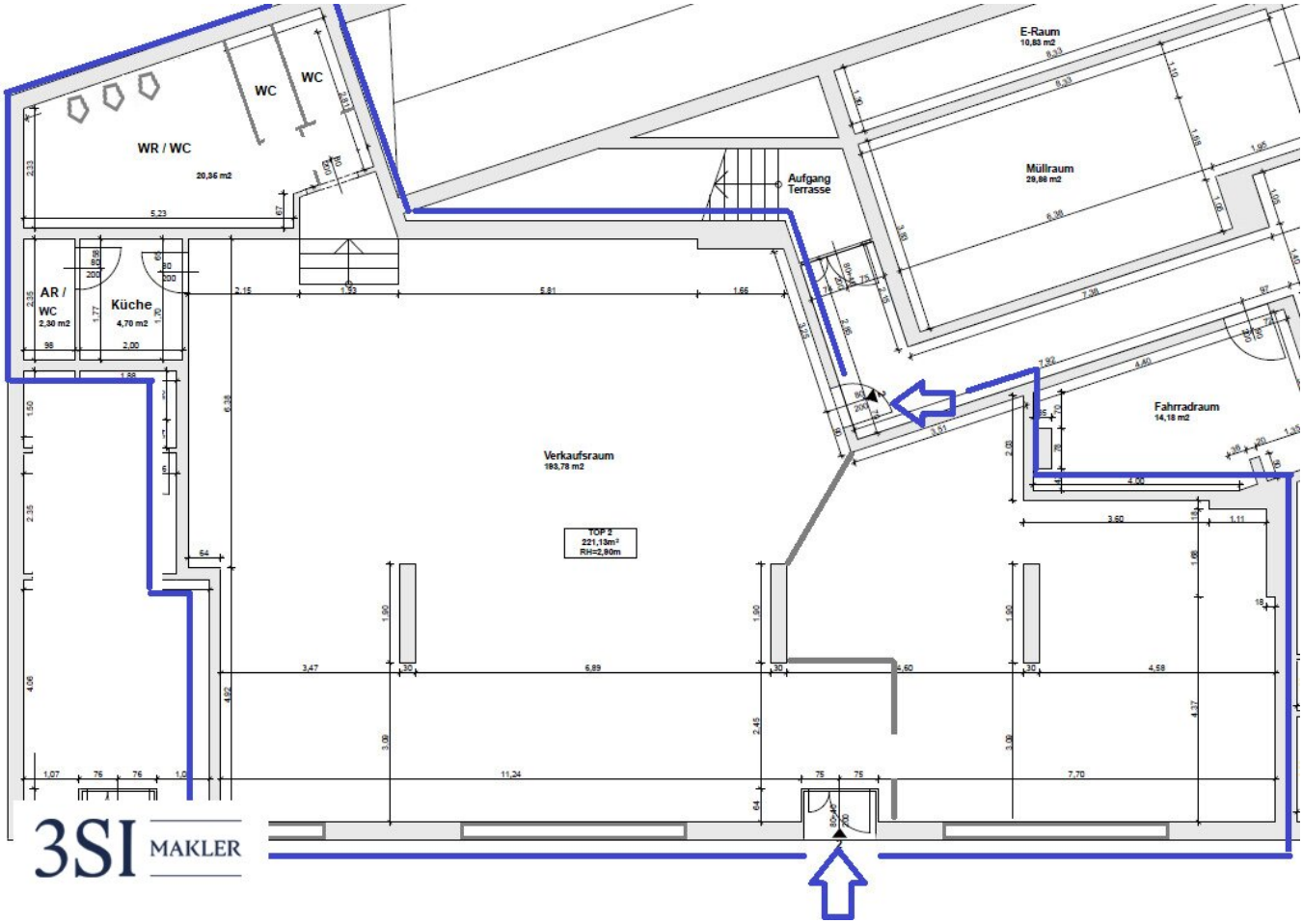
T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825


GRILL
FREENOW
3SI MAKLER


D
Post-
Station
3SI MAKLER


Herzlich
willkommen
3SI MAKLER


Western Union
3SI MAKLER


WC
WC
WR / WC
20,36 m2
AR / WC
2,30 m2
Küche
4,70 m2
Aufgang Terrasse
E-Raum
10,83 m2
Müllraum
29,86 m2
Fahrradraum
14,18 m2
Verkaufsraum
183,78 m2
TOP 2
221,13m²
RH=2,90m

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Geschäftslokal Top GL2 im Erdgeschoß

Als TOP-INVESTMENT gelangt dieses ansprechende, ca. 222m² große Geschäftslokal in frequentierter Lage in 1170 Wien.

Zum Verkauf steht ein großzügiges, derzeit als Selbstbedienungsfiliale der POST AG genutztes Geschäftslokal in äußerst attraktiver Lage des 17. Wiener Bezirks.

Die soeben vollständig für den Betrieb einer Post-SB-Filiale renovierte Fläche überzeugt durch ihre Großzügigkeit sowie durch zahlreiche, weitläufige Fensterfronten, die für viel natürliches Licht und eine offene Atmosphäre sorgen.

Das Lokal ist aktuell bis Ende Mai 2035 befristet vermietet und bietet damit eine ausgezeichnete Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit sowie attraktiven steuerlichen Vorteilen – eine ideale Investitionsmöglichkeit in begehrter Lage.

- befristet vermietet bis 31.12.2035 (mit noch bis Mai 2027 laufenden Kündigungsverzicht)
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR rund 3.202,- + 200,- USt-Äquivalent/ Monat
- derzeitige Bruttorendite von rund 5.25%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- Perspektive auf Eigennutzung 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 vermieterseitig 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 BGBI. 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <250m
Klinik <525m
Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <175m

Kindergarten <100m
Universität <1.475m
Höhere Schule <1.150m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <100m
Post <300m
Polizei <600m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <575m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap