Tolle Investition in begehrter Lage - Unbefristet vermietetes Geschäftslokal



Objektnummer: 7398/202600304

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1891
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.156,78 €
Betriebskosten:	99,34 €
Sonstige Kosten:	78,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien


























ALTPAPIER
ALTPAPIER



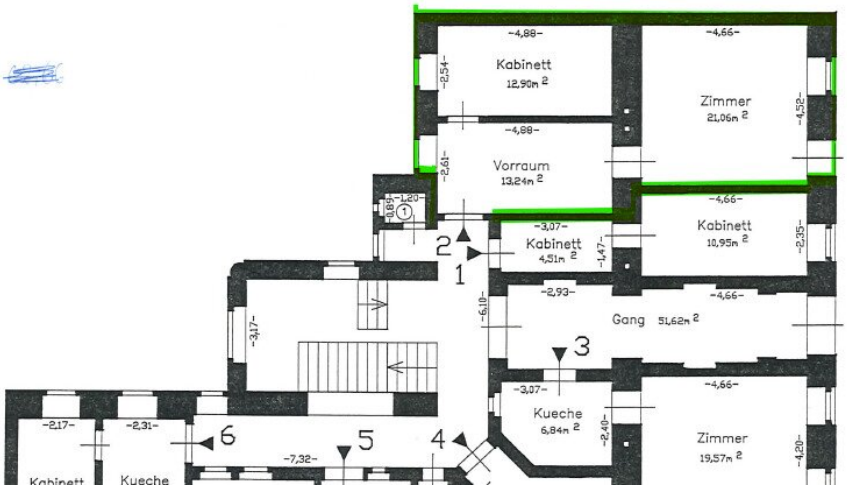


Canisiusgasse 25

PARTERRE

WOHNUNG	1	:	15,46m²
WOHNUNG	2	:	47,20m²
WOHNUNG	3	:	26,41m²
WOHNUNG	4	:	73,31m²
WOHNUNG	5	:	38,36m²
WOHNUNG	6	:	51,68m²
WC		:	2,48m²
			254,90m²

HÖSCH
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Kleines Geschäftslokal mit stabilem Mieter – solides Investment in Bestlage des 9. Bezirks

Sie sind auf der Suche nach einem unkomplizierten Investment mit laufenden Einnahmen? Dieses **bereits unbefristet vermietete Geschäftslokal** bietet genau das: kein Leerstandsrisiko, sondern ein bestehendes Mietverhältnis von Anfang an.

Die Nutzfläche beträgt **47,20 m²** und eignet sich ideal für kleinere gewerbliche Nutzungen. Durch die kompakte Größe bleibt das Investment überschaubar und gut kalkulierbar.

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick

- **Unbefristet vermietet**
- **Hauptmietzins:** € 237,15 netto / Monat
- **Betriebskosten:** € 101,93 / Monat
- **Fläche:** 47,20 m²

Sie steigen somit direkt mit laufenden Einnahmen ein – ohne sich um eine Neuvermietung kümmern zu müssen.

Warum das interessant ist

- **Sofortiger Cashflow** ab dem Kauf
- **Bestehender Mieter** reduziert das Risiko deutlich
- **Überschaubarer Verwaltungsaufwand**
- **Attraktiver Einstiegspreis** – ideal zur Portfolio-Erweiterung

Top-Lage im 9. Bezirk – Canisiusgasse

Die Canisiusgasse zählt zu den gefragten Lagen im **Alsergrund (9. Bezirk)** – eine Gegend, die sich durch ihre Mischung aus klassischem Wiener Flair, starker Infrastruktur und hoher Nachfrage auszeichnet.

In unmittelbarer Umgebung profitieren Sie von:

- ausgezeichneter öffentlicher Anbindung
- zahlreichen Cafés, Restaurants und Nahversorgern
- Nähe zur Innenstadt und zu Universitäten
- lebendigem, gewachsenem Grätzl mit hoher Frequenz

Diese Faktoren sorgen für eine **nachhaltig gute Vermietbarkeit** und machen den Standort besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen.

Kaufdetails

Kaufpreis: € 149.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Die Vertragserrichtung und treuhändige Abwicklung erfolgt durch:

Mag. Alexandra Serek, 1010 Wien

Honorar: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Lucas Taufer

? +43 660 7542528

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap