

**Ca. 6% Rendite, Rotlicht-Gewerbepaket, 3 Gewerbelokale  
in den Bezirken 2 und 5.**



Lokal 1050 Wien 5 One

**Objektnummer: 1939/164355**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Nutzfläche:</b>	282,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	810.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.407,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

29.160,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Zaniat

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-561  
H +43 676 841 420 561

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



## Objektbeschreibung

- 3 Gewerbelokale Rotlicht mit Gasseneingang
- 1 befristete Verträge
- 2 unbefristete Verträge

Hauptmietzins ist netto im Monat: 4.240,63

Hauptmietzins ist netto im Jahr: 50.887,56

- Flächen zwischen ca. 80 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>
- solide Rendite und zusätzliche Wertentwicklung
- durchwegs interessante Lagen
- Asset Deal möglich

Die Gesamt-Reparaturrücklagen betragen

mit Stand 31.12.2025 ca. € 600.000,-

Eine solide Rendite von ca. 6% und eine zusätzliche Wertentwicklung ist an diesen Standorten garantiert.

KP gesamt € 810.000,00

Die optimale Vermögensveranlagung - wertvoller Geschäftsraum in der Stadt.

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap