RENDITESTARKES GEWERBEINVESTMENT IN WIEN | LANGFRISTIG VERMIETETE NUTZFLÄCHEN MIT SOLIDER ERTRAGSBASIS



Objektnummer: 4356/530

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	664,00 m²
Lagerfläche:	462,00 m²
Kaufpreis:	1.617.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.435,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

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

RENDITESTARKES GEWERBEINVESTMENT

1120 WIEN | LANGFRISTIG VERMIETET



664,50 m²
Nutzfläche

Kaufpreis:
EUR 1.617.000,-

Attraktive
Ertragsbasis

Langfristig
vermietet

KAPITALANLAGE
MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

TOP STANDORT
Wien-Meidling

BESTE ANBINDUNG
Optimale Erreichbarkeit

VIELSEITIG NUTZBAR
Gewerbe- & Lagerflächen

SICHERE ERTRÄGE
Indexierter Mietvertrag

Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst! In einem dynamischen und wirtschaftlich gefragten Teil des 12. Wiener Gemeindebezirks bietet sich die seltene Gelegenheit, eine bereits vermietete Gewerbeimmobilie mit attraktiver Ertragsperspektive zu erwerben.

Die Liegenschaft umfasst großzügige Geschäfts- und Lagerflächen mit einer Gesamtnutzfläche von rund **664 m²**. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude und überzeugt durch ihre vielseitige Verwendbarkeit sowie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr.

Ein wesentlicher Vorteil für Investoren ist das bestehende, langfristige Mietverhältnis mit einem professionellen Gewerbemieter. Dadurch profitieren Erwerber unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen ohne zusätzlichen Vermietungsaufwand. Die vereinbarte Wertsicherung sorgt zudem für eine laufende Anpassung der Mieterträge an die Inflation.

Objektübersicht

- Gesamtnutzfläche: ca. 664,50 m²
- Davon Lagerflächen: ca. 462,89 m²
- Gewerbeflächen auf mehreren Ebenen
- Baujahr um 1900
- Modernisierter Zustand
- Derzeit vollständig vermietet
- Langfristiger Mietvertrag vorhanden

Wirtschaftliche Eckdaten

- Kaufpreis: EUR 1.617.000,-
- Kaufpreis pro m²: ca. EUR 2.433,-
- Monatlicher Nettomietertrag: ca. EUR 4.441,-
- Indexgebundener Mietvertrag
- Sofortige Einnahmenerzielung ab Eigentumsübergang

Besondere Merkmale

- Großzügige Lager- und Nutzflächen
- Direkte Anlieferungsmöglichkeit
- Breites Einfahrtstor für komfortable Zufahrt
- Funktionale Raumstruktur
- Strapazierfähige Bodenbeläge
- Teilweise vorhandene Lagereinrichtungen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Branchen

Standortvorteile

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wiener Wirtschaftsstandort mit hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Verkehrsverbindungen sowie wichtige Hauptstraßen gewährleisten

eine rasche Erreichbarkeit aus allen Teilen der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung aus und bietet ideale Voraussetzungen für langfristig erfolgreiche Unternehmensstandorte.

Investment mit Zukunft

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Anleger, die auf nachhaltige Mieteinnahmen, langfristige Vermietungssicherheit und Wertbeständigkeit setzen. Die Kombination aus etabliertem Mieter, guter Lage und großzügigen Flächen macht diese Immobilie zu einer interessanten Ergänzung für jedes Immobilienportfolio.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen, Ertragsinformationen sowie Details zum Mietverhältnis zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich unter Angabe vollständiger Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern auch bei der Suche nach einer optimalen Finanzierungslösung.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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 <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap