

# RENDITESTARKES GEWERBEINVESTMENT IN WIEN | LANGFRISTIG VERMIETETE NUTZFLÄCHEN MIT SOLIDER ERTRAGSBASIS



## RENDITESTARKES GEWERBEINVESTMENT

1120 WIEN | LANGFRISTIG VERMIETET

-  **664,50 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche
-  Kaufpreis:  
**EUR 1.617.000,-**
-  Attraktive  
**Ertragsbasis**
-  Langfristig  
**vermietet**

 **KAPITALANLAGE**  
MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

 <b>TOP STANDORT</b> Wien-Meidling	 <b>BESTE ANBINDUNG</b> Optimale Erreichbarkeit	 <b>VIELSEITIG NUTZBAR</b> Gewerbe- & Lagerflächen	 <b>SICHERE ERTRÄGE</b> Indexierter Mietvertrag
--	---	--	---

**Objektnummer: 4356/530**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	664,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	462,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.617.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.435,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**. 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 Gewerbemietler. 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 m<sup>2</sup>
- Davon Lagerflächen: ca. 462,89 m<sup>2</sup>
- Gewerbeflächen auf mehreren Ebenen
- Baujahr um 1900
- Modernisierter Zustand
- Derzeit vollständig vermietet
- Langfristiger Mietvertrag vorhanden

## Wirtschaftliche Eckdaten

- Kaufpreis: EUR 1.617.000,-
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: ca. EUR 2.433,-
- Monatlicher Nettomietsertrag: 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:**

**„Bitte beachten Sie, dass die gezeigten Bilder gestagt sind und von der tatsächlichen Einrichtung abweichen können.“**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

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