Paket aus zwei großzügigen Geschäftslokalen in Top-Lage des 17. Bezirks zu verkaufen - befristet vermietet und Top-Rendite von 4,35%



Objektnummer: 22509

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 49
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,13 m²
Kaufpreis:	283.565,83 €
Betriebskosten:	149,18 €
USt.:	14,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



3SI IMMO GROUP

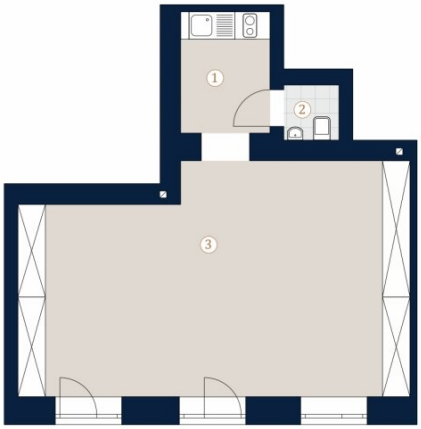
Hernalser Hauptstraße 49

1170 Wien

Top 4-5 • EG

Wohnfläche 48,56 m²

1 Magazin
2 WC
3 Geschäft



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

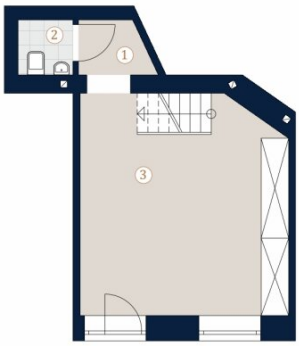
3SI IMMO GROUP

Hernalser Hauptstraße 49
1170 Wien

Top 8 • EG

Wohnfläche 24,57 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Geschäft



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Paket aus 2 Geschäftslokalen in hochfrequentierter Lage des 17. Bezirks

Die Gewerbeflächen befinden sich in gut sichtbarer Lage auf der Hernalser Hauptstraße 49, einer lebendigen Geschäfts- und Verkehrsachse des 17. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von vielfältigem Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie einer hohen Wohnbevölkerung, was für eine stabile Frequenz sorgt. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 43 und 9 sowie mehrere Busverbindungen liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zur Innenstadt. Durch die Nähe zum Elterleinplatz profitieren Unternehmen zusätzlich von hohem Passantenaufkommen und guter Infrastruktur. Hier wird zukünftig die neu errichtete U5-Station "Elterleinplatz" fußläufig zu erreichen sein.

- Top 4-5: befristet vermietet bis 14.09.2031
- Top 8: befristet vermietet bis 30.06.2029
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.029,03 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4,35%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile

- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m
Apotheke <275m
Klinik <175m
Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <150m
Universität <575m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <300m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <325m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap