

**Ein Investment, das bereits arbeitet! Gut vermietetes
Geschäftslokal mit 5,5 % Rendite! Das Gebäude erstrahlt
bereits in vollem Glanz! SOMMERAktion: 50 %
Provisionsnachlass!**



Objektnummer: 299771

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klosterneuburger Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	109,87 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	9,18 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	333.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.030,85 €
Betriebskosten:	262,62 €
USt.:	26,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

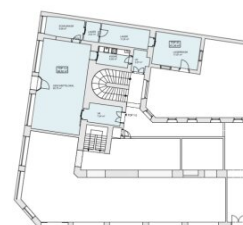
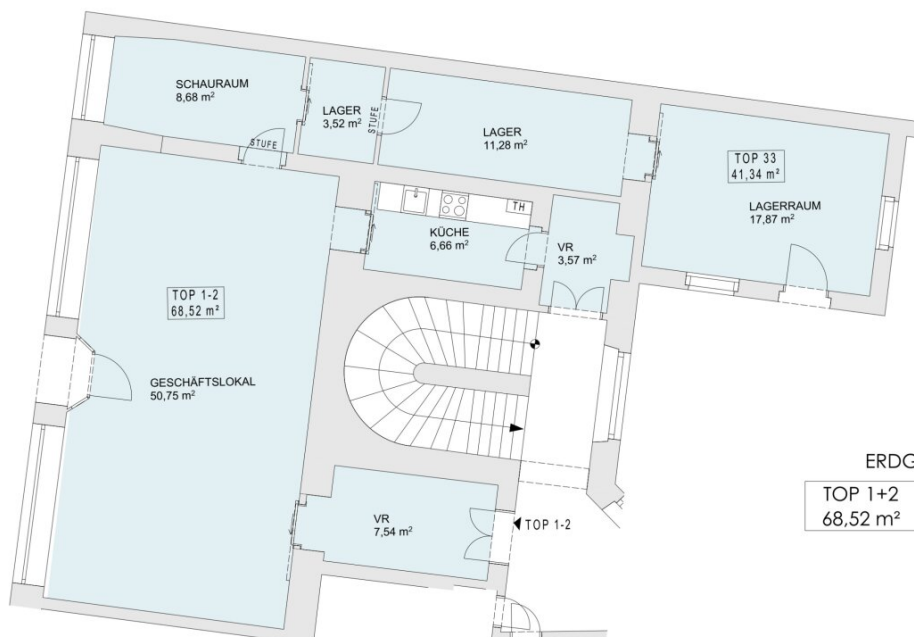


Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Passauer Platz 6







LAGEPLAN 1:500

ERDGESCHOSS

TOP 1+2 68,52 m ²	TOP 33 41,34 m ²
---------------------------------	--------------------------------

VORABZUG

KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30
1200 WIEN



GRUNDRISS 1/100

Objektbeschreibung

Investieren, zurücklehnen, Miete kassieren - Geschäftslokal mit ca. 5,5 % Rendite! Tolle Lage nahe Augarten + Stabiles Investment + Tolle Anbindung und Infrastruktur!

Klingt gut. Fix vermietet? Klingt noch besser!

Zum Verkauf steht ein, seit 1984 unbefristet vermietetes Geschäftslokal in toller Lage im 20. Bezirk. Durch die vertraglich vereinbarte Indexanpassung, bietet das Objekt eine langfristige und wertbeständige Einnahmenbasis. Die aktuelle Rendite liegt bei rund 5,5%!

Für zusätzliche Beständigkeit sorgt der langjährige Mieter. Das Geschäft wird von einem Wiener Traditionsbetrieb für Süßwaren geführt, dessen Geschichte bis 1922 zurückreicht und der mittlerweile in 4. Generation betrieben wird.

Das Gebäude: Frisch sanierte Fassade / Modernisierter Hauseingang / Lifteinbau bis 2028 (wird vom Verkäufer bezahlt)

Highlights: Tolle Frequenzlage / Mehrere Straßenbahnen und Buslinien / Augarten + Hannovermarkt + Franz-Josefs-Bahnhof in der Nähe

Facts:

+ Nutzfläche: ca. 109,87m² + Großes Kellerabteil: ca. 9,18m²

+ Kaufpreis: € 333.000.-

+ Aktuelle Miete: € 1.526.- netto

+ Rendite ca. 5,5%

Worauf warten Sie noch?

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap