Investment mit 10% Rendite - Hochwertig ausgestattete Büro-, Praxis- bzw. Geschäftsfläche in U-Bahn-Nähe

Objektnummer: 325

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	84,39 m²
Bürofläche:	84,39 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Keller:	2,43 m²
Heizwärmebedarf:	E 196,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	298.800,00 €
Kaufpreis / m²:	2.950,59 €
Betriebskosten:	143,56 €
USt.:	28,71 €

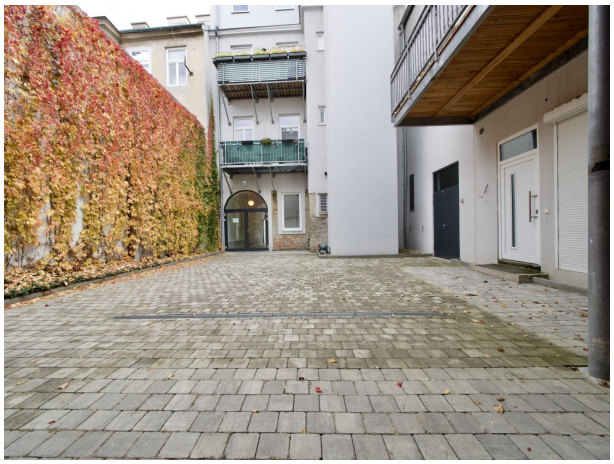
Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH



FRIEDRICH WAGNER

Alser Straße
Geblergasse
Mariannengasse
Degengasse
Power Pumps
Ottakringer Straße
Arnethgasse
YPPENVIERTEL
BREITENFELD
Laudongasse
Feldgasse
Haberlgasse
Hubergasse
Friedmanngasse
Gaullachergasse
Florianigasse
Ottakring
Abelegasse
Josefstädter Straße
Thaliastraße
Bachgasse
Hautarzt Ottakring | Priv.-Doz. Dr...
Grundsteingasse
JOSEFSTADT
Paltaufgasse
Klausgasse
Hasnerstraße
ALTLERCHENFELD
Eisnergasse
Arltgasse
Brüßlgasse
Kreitnergasse
Fröbelgasse
Thaliastraße
NEULERCHENFELD
Bernardgasse
Lerchenfelder Straße
Herbststraße
Haberlgasse
Herbststraße
Neustiftgasse
Gablenzgasse
Minciostraße
Kendlerstraße
Auf der Schmelz
SCHMELZ
Alliogasse
NEUBAU
SCHOTTENFELD
Burggasse-Stadthalle
Kandlgasse
NEU-FÜNFHAUS
Sampogasse
NIBELUNGEN-VIERTEL
Hütteldorfer Straße
Radiologicum Penzing
Oeverseestraße
Loeschenkohlgasse
Zinckgasse
Zollergasse
Seidengasse
Pilgerimgasse
Hackengasse
Lindengasse
Neubaugasse
Apollogasse
Schweglerstraße
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ansprechende und hochwertig möblierte Büro- oder Praxisfläche** in einem vollsanierten **klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshaus der Jahrhundertwende**. Das attraktive Wohnhaus verfügt über eine ansprechende, gegliederte Fassade und befindet sich in unweit der belebten Stadthalle und Lugner City, dennoch in abseits liegender Ruhelage.

Das derzeit bis 07/2027 befristet vermietete Verkaufsobjekt mit zwei separaten Zugängen beinhaltet einen **einladenden Empfangsbereich**, ein **großzügiges Besprechungszimmer mit angrenzender Pantryküche**, **zwei separate Büroräume,** einen kleinen **Vorraum** beim Hintereingang sowie **zwei getrennte Toiletten.** Die Geschäftsfläche ist mit hochwertigen **Parkett-** bzw. **Fliesenböden** sowie mit maßangefertigten **Tischler-Möbeln ausgestattet**. Aufgrund der zentralen Mikrolage birgt die Büro- bzw. Praxisfläche neben dem langfristigen Potential für ein perfektes Arbeitsumfeld ebenso die Möglichkeit zur Kapitalanlage mit Wertsteigerung bei entsprechender Vermietung.

Fakten & Daten

- Zentrale Lage in U-Bahn-Nähe
- ca. 1910 errichtetes, vollsaniertes Gründerzeit-Haus mit gegliederter Fassade
- vielseitig einsetzbare Büro- bzw. Geschäftsfläche
- ca. 84 m² Gesamtfläche
- hochwertige Büroausstattung
- zwei separate Büroräume
- Besprechungszimmer mit Pantryküche

- großzügiger Empfang mit Wartebereich
- Hintereingang mit Vorraum
- getrennte Toiletten
- Kellerabteil

Ausstattung

- hochwertiger Parkettboden
- 5 mögliche, optimal ausgeleuchtete Arbeitsplätze
- großzügiges Besprechungszimmer
- maßangefertigte Tischler-Möbel mit viel Stauraum
- Raumteiler aus Glas
- Klimaanlage
- Alarmanlage & Videoüberwachung
- CAT-7 Verkabelung
- vollausgestattete Pantryküche
- ansprechende Außenfassade mit großen Schaufenstern

Lage und Infrastruktur

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Lugner City entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Mit der U-Bahn schnell erreichbar ist der Westbahnhof, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens und somit eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe.

Verkehrsanbindung

U-Bahn-Linie U6 - Station Thaliastraße ca. 500 m / Station Burggasse ca. 600 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 1,5 km

Straßenbahnlinie 2, 5, 9 und 46 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 48A - ca. 60 m

Sonstiges

Aktuell ist die Liegenschaft bis 07/2027 befristet vermietet - der derzeitige jährliche Nettomietertrag liegt bei ca. € 30.100,00.

Verkaufspreis € 249.000,00 netto zuzüglich 20% MWSt.

Vertragserrichtung durch RA Dr. Franz Höfer, Marxergasse 48/7, 1030 Wien - die Kosten hierfür betragen 1,5% des Kaufpreises.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap