

Voll vermietetes Geschäftshaus mit soliden Erträgen



Objektnummer: 17103

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.391,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	1
WC:	8
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	2.650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.905,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



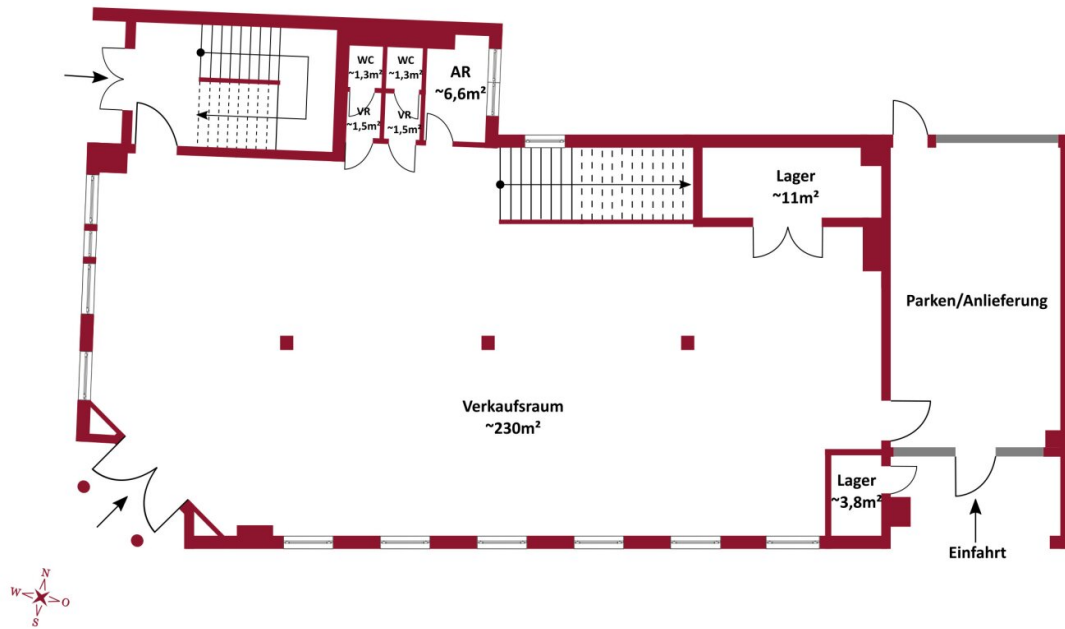
Wolfgang Schoiswohl

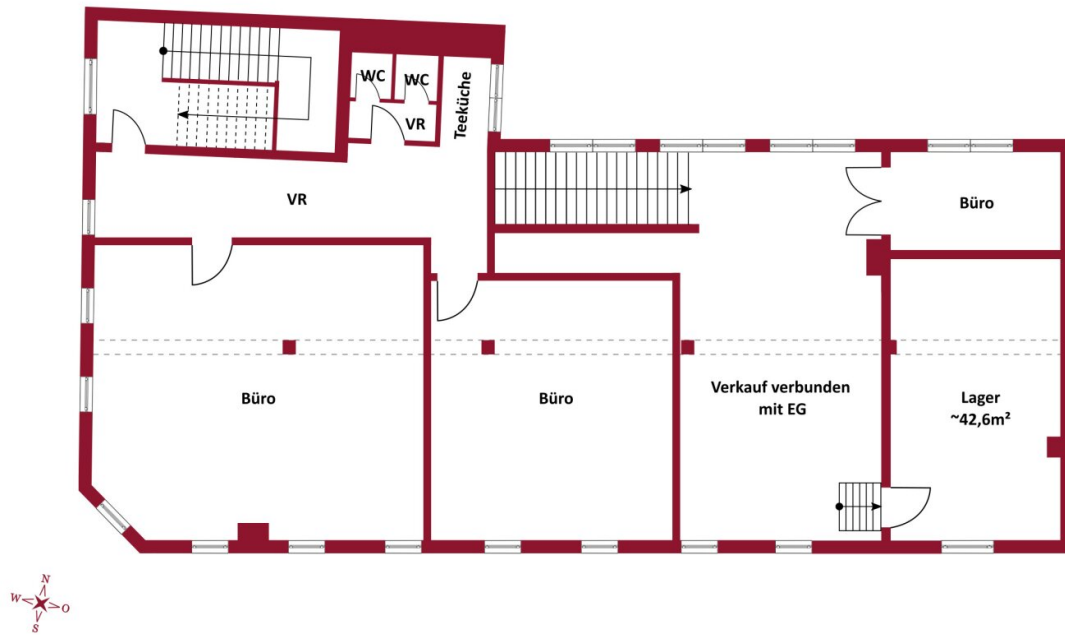
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

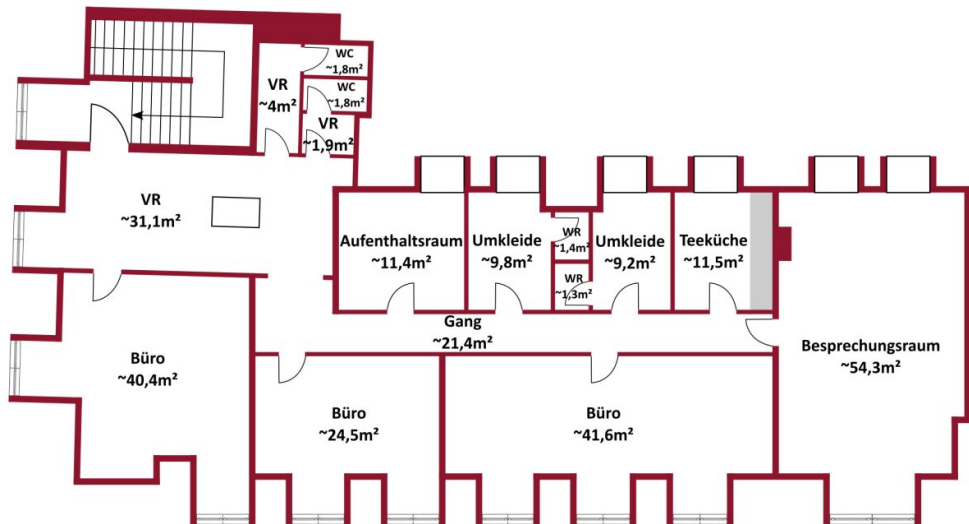
T +43664 3455667

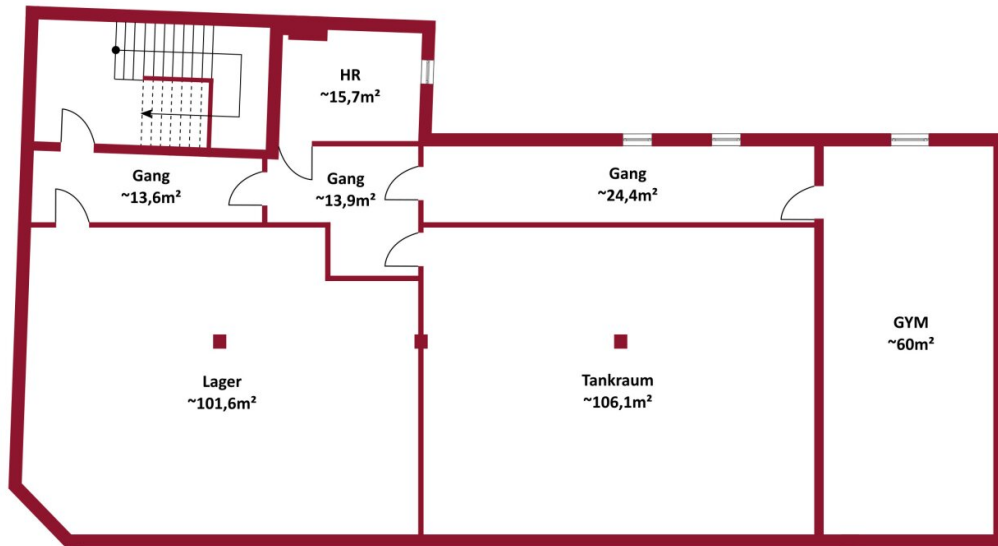












Objektbeschreibung

Dieses 1990 errichtete und seit 1991 als Geschäftshaus genutzte Gewerbeobjekt liegt im gewachsenen Zentrum Simmerings, an der Kreuzung Ravelinstraße/Kölgengasse. Unmittelbar gegenüber befinden sich große Grünflächen und das Vikings Football Center mit seinen Trainingsfeldern. Die Ecklage sorgt für eine gute Sichtbarkeit, natürliche Belichtung auf zwei Seiten und flexible, getrennt erschließbare Nutzungseinheiten.

Das Objekt hat eine Gesamtnutzfläche von 1.391m² inklusive Innenhof und Technikflächen wovon 1.281m² vermietet bzw. zur Nutzung überlassen sind. Die Mietzinsrelevante Fläche beträgt rund 990m².

Die 5 Einheiten (Sportfachhandel, Verwaltungsbüro, renommierter österreichischer Sportverband-Verbandsbüro, Agenturbüro Sportmarketing) erwirtschaften eine jährlichen Jahresnettomiete von €105.880.- hinzu kommen Dienstbarkeiten i.Hv. €1.366.-.

Der gesamte Nettomietenertrag beläuft sich im Jahr 2026 auf € 107.247.-.

Bei den Bestandsverträgen handelt es sich um langjährige Verträge.

Zusätzliche Ertragsreserven bilden derzeit 60 m² Trainingsfläche im Keller (derzeit mitbenutzt aber nicht gesondert verrechnet).

Nach der Errichtung wurden immer wieder Investitionen getätigt (neue Dachflächenfenster im 2.OG, PV-Anlage mit 19,2 KWP am Dach 2023).

Die Beheizung erfolgt mit Öl, woran auch das Nachbarhaus partizipiert und entgeltlich die Infrastruktur der Heizanlage mit benützt. Klimaanlage wurden 2020 behördlich bewilligt und für eine Einheit bereits eingebaut.

Als direktes Gegenüber des Football Centers ist die Liegenschaft in Simmering ein Teil der laufenden Stadtentwicklung- ein solides Umfeld für langfristige Gewerbeinvestments. Zentrumsnah (nur 6 km vom Stadtzentrum Wiens entfernt) gehört Wien 11 (Simmering) zu den Bezirken mit der besten prognostizierten Entwicklung durch beste Verkehrsanbindung und ausreichend Grünflächen.

Erreichbarkeit: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U3 Station Enkplatz. Der Verkehrsknoten Bahnhof Simmering (U3 + S-Bahn) ist ebenfalls nur 10-12 Gehminuten entfernt.

Den Flughafen Wien erreichen Sie in nur 15 Fahrminuten. Der Autobahnanschluss (S1) ist 10 Fahrminuten entfernt. Der A4-Anschluss ist 3 km entfernt. Im Umfeld stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap