

Kapital arbeiten lassen | Ca. 7,5 % Nettorendite & laufender Ertrag in Ottakring – jetzt entdecken!



Objektnummer: 300042

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,28 m ²
Nutzfläche:	72,28 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,66 m ²
Heizwärmebedarf:	E 179,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.338,13 €
Betriebskosten:	562,71 €
Heizkosten:	121,14 €
Sonstige Kosten:	195,70 €

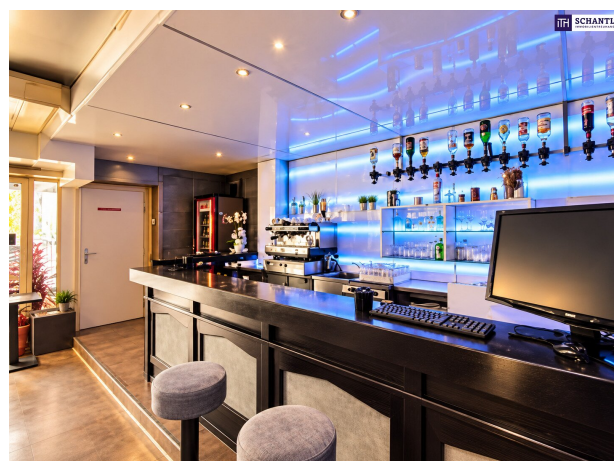
Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 660 199 20 22
H +43 664 307 00 09







Objektbeschreibung

Kapital arbeiten lassen | Ca. 7,5 % Nettorendite & laufender Ertrag in Ottakring – jetzt entdecken!

Kapitalanlage soll sich rechnen.

Dieses bereits vermietete Geschäftslokal in der **Ottakringer Straße 124, 1160 Wien** verbindet einen vergleichsweise niedrigen Einstiegspreis mit laufenden Mieteinnahmen und einer **rechnerischen Nettorendite von rund 7,5 % p.a.**

Bei einem Kaufpreis von **EUR 169.000,-** bietet sich damit eine interessante Gelegenheit für Anleger, die nicht erst nach einem passenden Mieter suchen möchten, sondern in eine **bereits vermietete Gewerbeimmobilie mit laufendem Ertrag** investieren wollen.

Die Gewerbefläche umfasst rund **70,53 m²** und wird derzeit als Café/Bar genutzt. Der Grundriss bietet einen großzügigen Gastraum mit Thekenbereich sowie mehrere praktische Neben- und Lagerräume. Zwei getrennte WCs und eine Duschkabine ergänzen das Raumangebot.

Das Geschäftslokal ist **befristet vermietet**. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit **EUR 1.932,-**, die aktuell bekanntgegebenen monatlichen Kosten **EUR 879,55**.

Gerade die Kombination aus **laufender Vermietung und Befristung** macht das Objekt interessant: Der Käufer profitiert zunächst von bestehenden Einnahmen und erhält gleichzeitig langfristig zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Neuvermietung, Neupositionierung oder einer späteren Eigennutzung.

Auch technisch wurden bereits Maßnahmen gesetzt: Laut bestehendem Exposé wurden im Jahr **2019 die Fenster sowie die Sanitäranlagen erneuert**.

Investment-Highlights

- **Kaufpreis: EUR 169.000,-**
- **ca. 7,5 % rechnerische Nettorendite p.a.**
- **monatliche Mieteinnahmen: EUR 1.932,-**

- bereits **befristet vermietet**
- laufender Ertrag ab Erwerb
- ca. **70,53 m² Gewerbefläche**
- großzügiger Gastraum mit Thekenbereich
- vier Lager-/Nebenräume
- zwei getrennte WCs
- Duschmöglichkeit
- Fenster und Sanitäranlagen 2019 erneuert
- gut sichtbare Lage an der Ottakringer Straße

Nicht leer kaufen. Vermietet kaufen.

Wer eine Gewerbeimmobilie als Anlage sucht, muss hier nicht erst renovieren, vermarkten und einen Mieter finden.

Das Objekt ist vermietet. Die Einnahmen laufen. Und die Rendite kann sich sehen lassen.

EUR 169.000,- Kaufpreis. Rund 7,5 % rechnerische Nettorendite. Eine bereits vermietete Gewerbeeinheit in Wien-Ottakring.

Jetzt anfragen und Investment im Detail prüfen.

Die angeführte Nettorendite von rund 7,5 % basiert auf den bekanntgegebenen Miet- und Kostendaten sowie einer kalkulatorischen Berücksichtigung von rund 10 % Kaufnebenkosten. Individuelle Finanzierungskosten, steuerliche Auswirkungen und sonstige persönliche

Aufwendungen sind nicht berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap