ATTRAKTIVE ANLEGERIMMOBILIE IN 1160 WIEN – 7% RENDITE | LANGFRISTIG VERMIETET BIS 2036



Objektnummer: 2472/177

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,59 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	319,38 €
USt.:	63,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

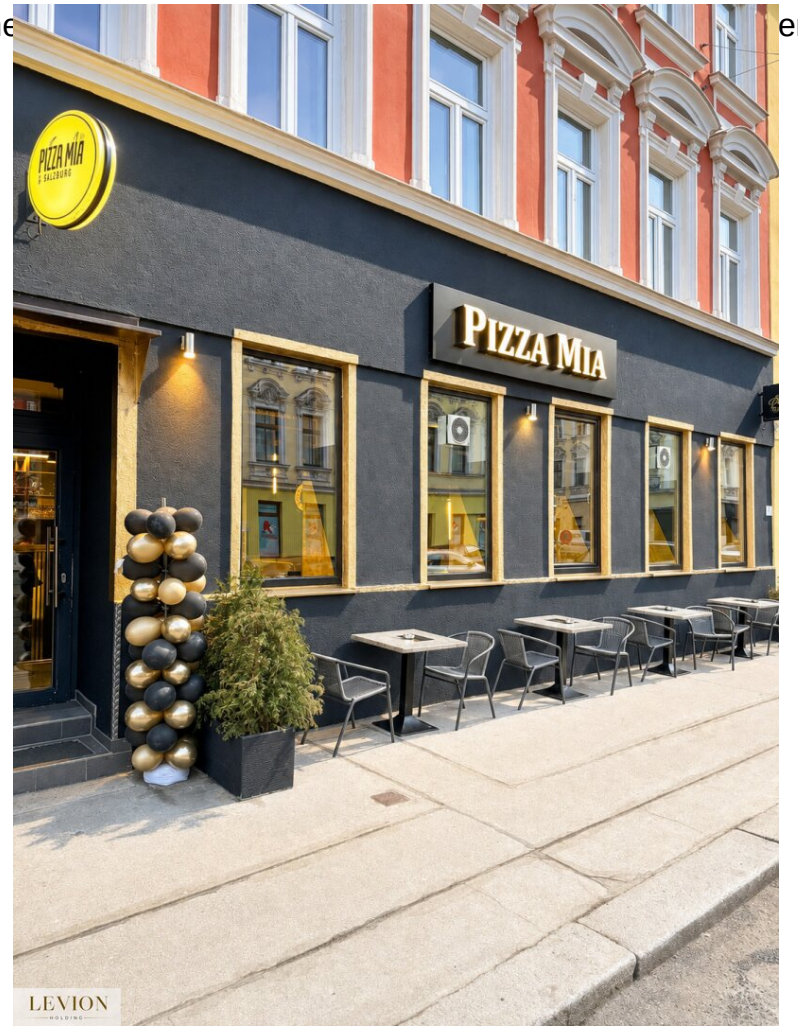


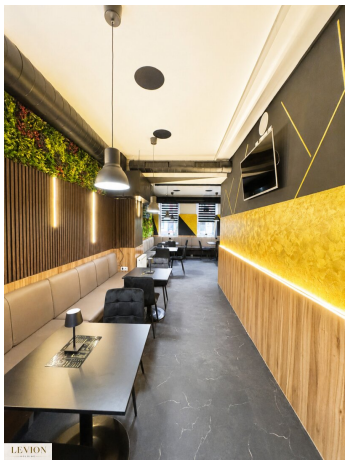
David Plishtiev

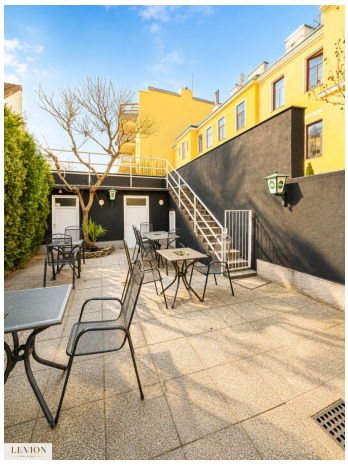
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

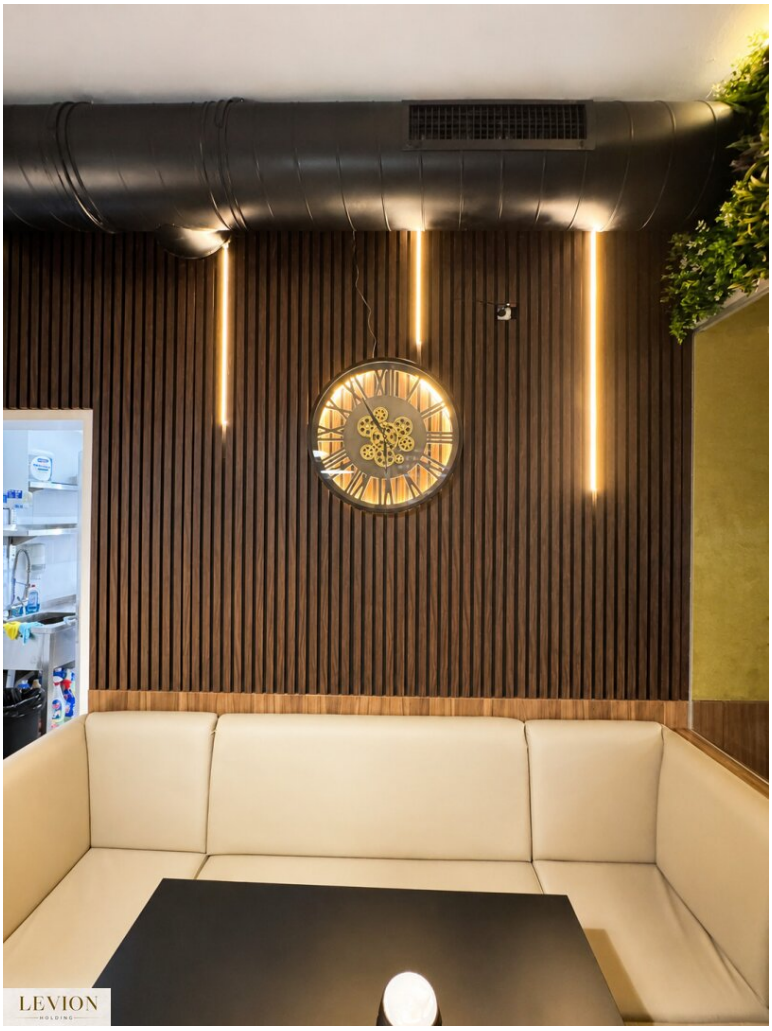
T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

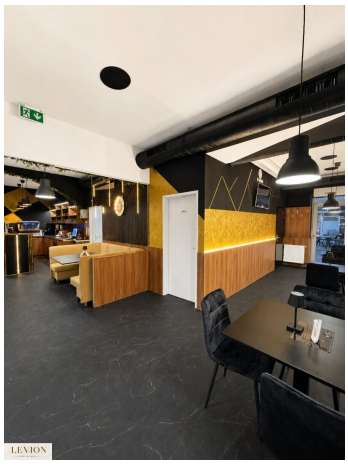
Gerne stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





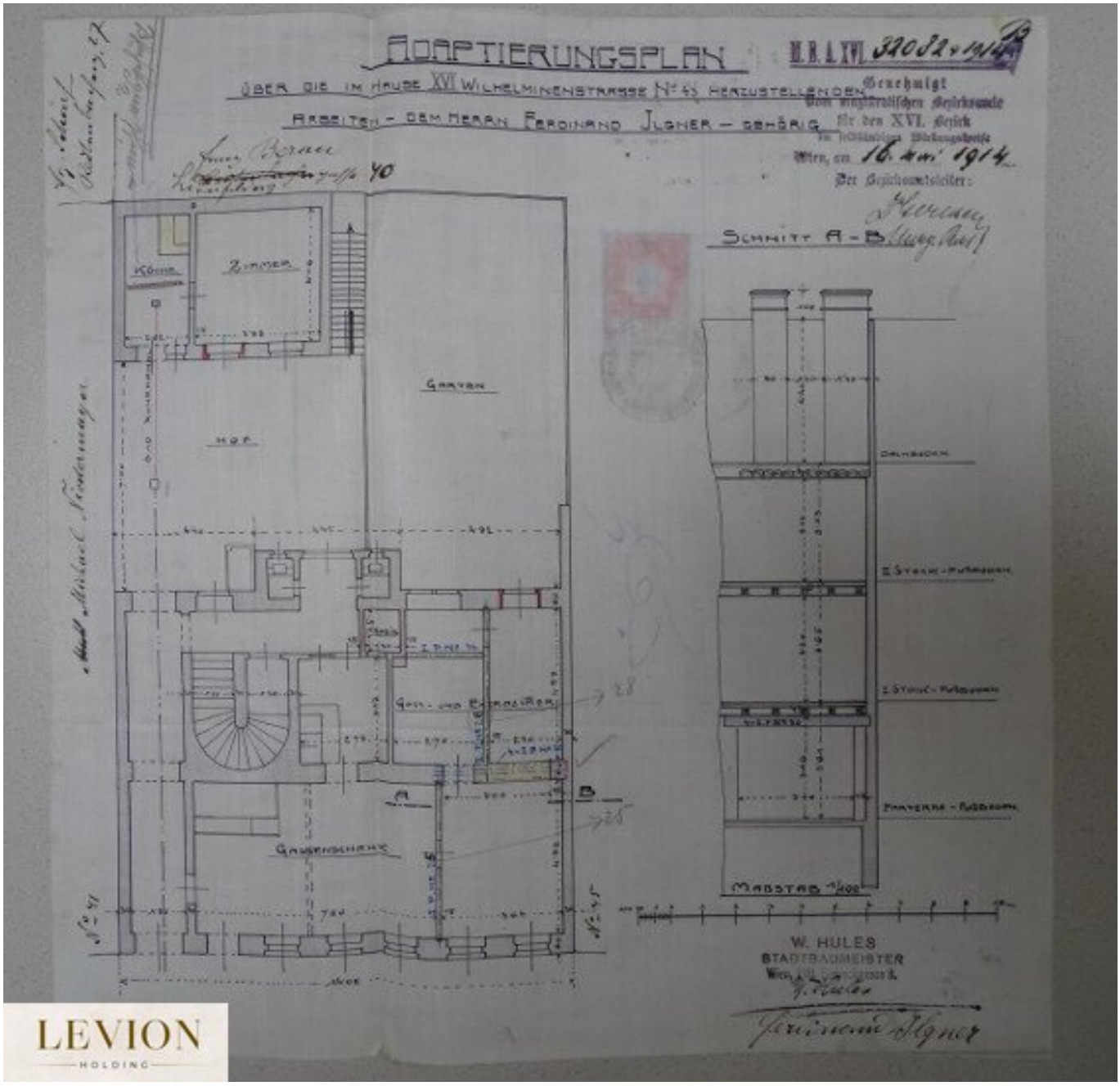



LEVION
HOLDING

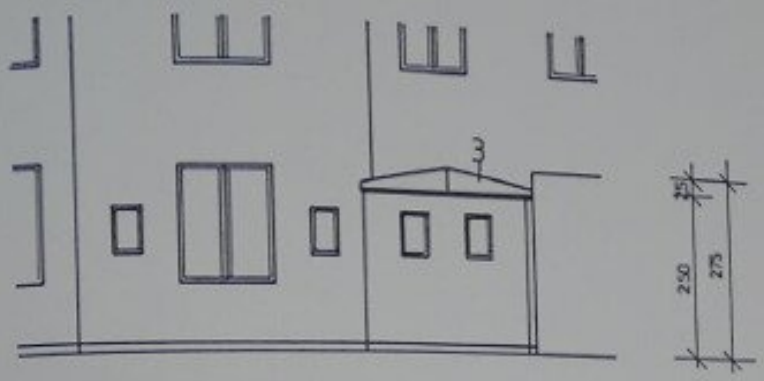

LEVION


LEVION


LEVION
HOLDING


ADAPTIERUNGSPLAN
ÜBER DIE IM HAUSE XVI WILHELMINENSTRASSE Nº 45 HERZUSTELLENDEN
ARBEITEN - DEM HERRN FERDINAND JUGNER - GEHÖRIG
Genehmigt
Vom magistratischen Bezirksamte
für den XVI. Bezirk
Wien, am 16. Juni 1914
Der Bezirksamtsleiter:
SCHNITT A-B
Zimmer
Küche
Garten
Hof
Gang
Gartenhaus
Maßstab 1:100
W. HULES
STADTBAUMEISTER

HOFANSICHT - ZUBAU



E WC-SCHALEN ABHEBBAR

RE PVC HART GEMÄSS
G MA 35

CHTE ENTSPRECHEND
2501

1 VOLLZIEGELMAUERWERK 15 CM
BEIDSEITIG VERPUTZT

2 YTONG 10 CM
BEIDSEITIG VERPUTZT

3 BLECHDECKUNG

4 POTERIE FÜR MECH. ENTLÜFTUNG
DER WC'S AUSSEN ÜBER DACH
GEFÜHRT

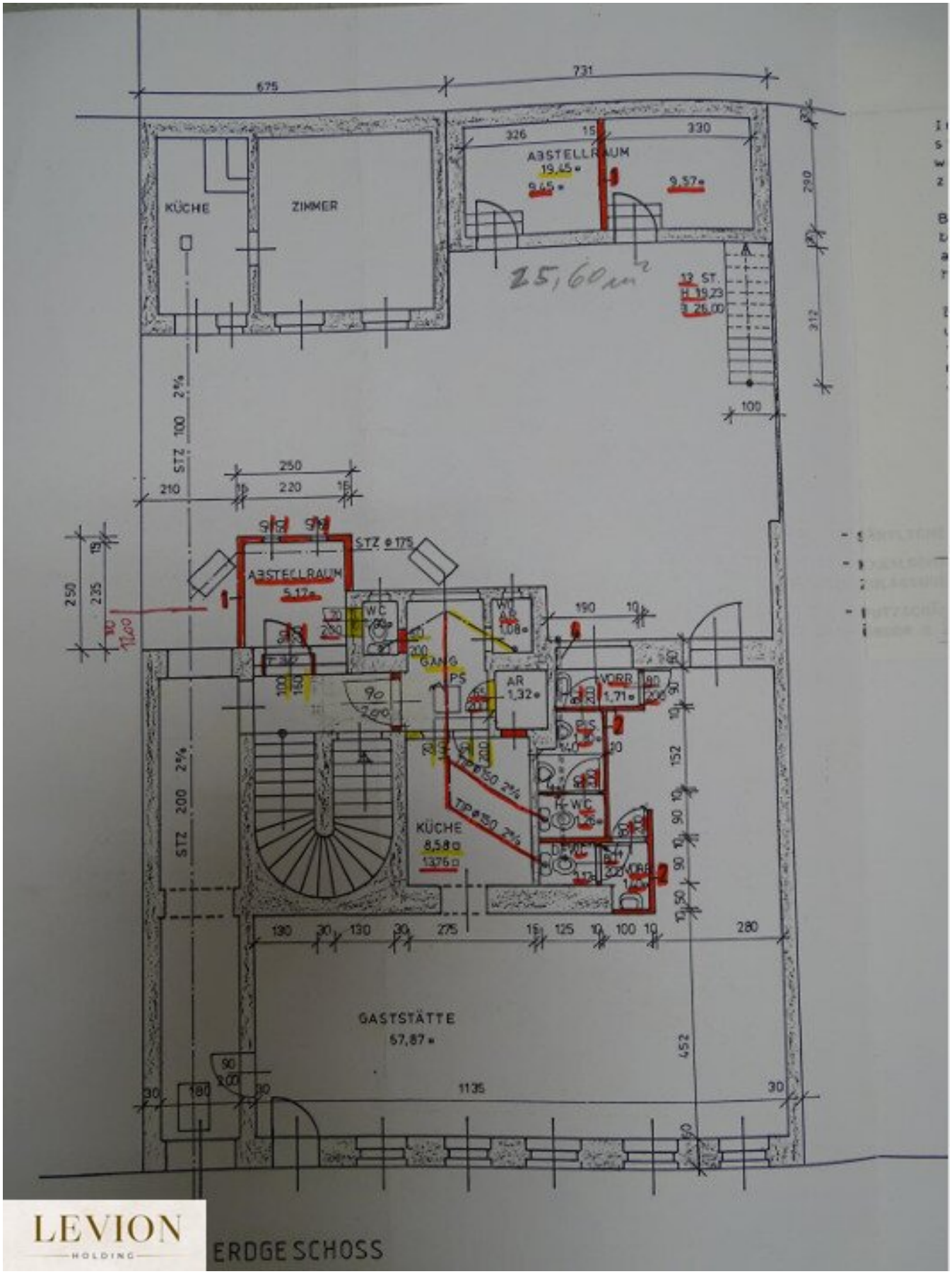
LAGE



PLANDOKUMENT 6037
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
MA 37 IV- 786.9/93
Wien, am 14. Okt. 1993
Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Naderer
Senatsrat

LEVION
HOLDING



LEVION HOLDING

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMMOBILIENINVESTMENT MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

Zum Verkauf steht ein modernisiertes und langfristig vermietetes Gastronomielokal in der **Wilhelminenstraße im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**.

Die Immobilie wird derzeit erfolgreich als Pizzeria genutzt und bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bereits vermietete Gewerbeimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen, vertraglich vereinbarter Wertsicherung und zusätzlichen persönlichen Haftungen zu investieren.

Mit einer **Bruttomietrendite von 7% jährlich** und einem bestehenden Mietvertrag bis Februar 2036 stellt dieses Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit für renditeorientierte Anleger dar.

DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN

Kaufpreis: 239.800 €

Bruttomietrendite: 7% p. a.

Monatliche Nettomiete: 1.400 €

Jährliche Nettomieteinnahmen: 16.800 €

Mietvertragslaufzeit: bis 29.02.2036

Mietzins: vertraglich wertgesichert

Gesamtfläche: ca. 196,11 m² inklusive Neben- und Außenflächen

Modernisierungs- und Ausstattungsinvestitionen: ca. 100.000 € laut Eigentümerangaben

Status: bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab Übernahme

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudes in der Wilhelminenstraße und wird aktuell als Pizzeria betrieben.

Die Räumlichkeiten verfügen über einen großzügigen Gastraum mit angenehmer Atmosphäre, einen ansprechend gestalteten Thekenbereich sowie eine für den Gastronomiebetrieb ausgestattete Küche.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Abstellflächen und einen zugeordneten Innenhof, der zusätzliche Sitzmöglichkeiten bietet.

Nach Angaben des Eigentümers wurden rund **100.000 € in die Modernisierung und Ausstattung des Gastronomiebetriebs investiert**. Die Immobilie präsentiert sich somit als bereits genutzter und etablierter Gastronomiestandort.

Für den zukünftigen Eigentümer ergibt sich der Vorteil, eine bestehende Vermietung mit laufenden Erträgen zu übernehmen.

LANGFRISTIGE VERMIETUNG MIT BESONDEREN MIETSICHERHEITEN

Ein wesentliches Merkmal dieser Anlegerimmobilie ist die langfristige vertragliche Bindung des Mieters bis Februar 2036.

Die derzeitigen monatlichen Nettomieteinnahmen betragen **1.400 €**, was einem jährlichen Netto-Mietertrag von **16.800 €** und einer Bruttomietrendite von **6,25 % bezogen auf den Kaufpreis** entspricht.

Die Kombination aus langfristigem Mietvertrag, laufenden Einnahmen macht diese Immobilie insbesondere für ertragsorientierte Anleger interessant.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Geschäftslokal: 96,49 m²

Zwei Abstellräume: 19,02 m²

Begehbares Flachdach: 25,60 m²

Zugeordneter Innenhofanteil: 55,00 m²

Gesamtfläche inklusive Neben- und Außenflächen: 196,11 m²

BETRIEBSKOSTEN UND RÜCKLAGE

Der monatliche Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt derzeit **122,72 €**.

Laut Eigentümerauskunft weist die Reparaturrücklage des Hauses aktuell ein Guthaben von rund **2.000 €** auf.

LAGE – WIEN OTTAKRING

Die Immobilie befindet sich in der Wilhelminenstraße im 16. Wiener Gemeindebezirk und liegt in einem gewachsenen Stadtgebiet mit einer vielfältigen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Wohnhäusern, lokalen Geschäften, Gastronomiebetrieben und verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die vorhandene Infrastruktur sowie die öffentliche Verkehrsanbindung unterstreichen die Eignung des Standorts für eine gastronomische Nutzung.

FAZIT – RENDITESTARKES IMMOBILIENINVESTMENT MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Diese vermietete Gewerbeimmobilie vereint mehrere für Kapitalanleger interessante Eigenschaften:

6,25 % Bruttomietrendite, ein bestehender Mietvertrag bis Februar 2036

Dank der bestehenden Vermietung erwirtschaftet die Immobilie bereits laufende Erträge, ohne dass zunächst ein neuer Mieter gesucht werden muss. Eine interessante Gelegenheit für Investoren, die ihr Immobilienportfolio um eine ertragsorientierte Gewerbeimmobilie in Wien erweitern möchten.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: 268.900,00

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Vertrauen. Unser Anspruch.

Bei der **LEVION Holding GmbH** stehen höchste Professionalität, persönliche Betreuung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Für uns sind unsere Kunden nicht nur Interessenten – sie sind unsere Partner auf dem Weg zur passenden Immobilie.

Vom ersten persönlichen Gespräch über die Besichtigung und Kaufentscheidung bis hin zum erfolgreichen Kaufabschluss begleiten wir Sie kompetent, transparent und zuverlässig durch den gesamten Prozess. Unser Anspruch ist es, Ihre Wünsche zu verstehen, Ihre Interessen zu vertreten und gemeinsam mit Ihnen den Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu gehen.

Vertrauen Sie auf mich und mein Team der LEVION Holding GmbH – wir freuen uns darauf, Sie persönlich begleiten zu dürfen.

? Besichtigungen & Terminvereinbarung

Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung jederzeit möglich. Gerne nehmen wir uns persönlich Zeit, Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren und Ihre Fragen vor Ort zu beantworten.

? Terminvereinbarung über unsere Assistenz

? +43 665 65428700

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

?? E-Mail: office@levion-immo.at

Rechtliche Hinweise

?? Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz (MaklerG) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Immobilienmakler und dem vermittelten Dritten ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler bei diesem Vermittlungsgeschäft als Doppelmakler tätig ist und somit sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden kann.

Die entsprechenden Informations- und Aufklärungspflichten nach dem Maklergesetz (MaklerG) sowie – soweit anwendbar – nach § 30b Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bleiben hiervon unberührt.

?? Sämtliche Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen, Druck- und Satzfehler sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

? Flächenangaben, Maße, Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap