Attraktives Investmentpaket in Wien – Gewerbe + 2 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 7678

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,00 m²
Kaufpreis:	650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



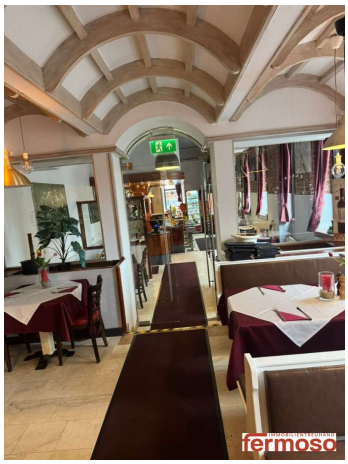
Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 664 19 13 188
H +43 664 19 13 188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso

























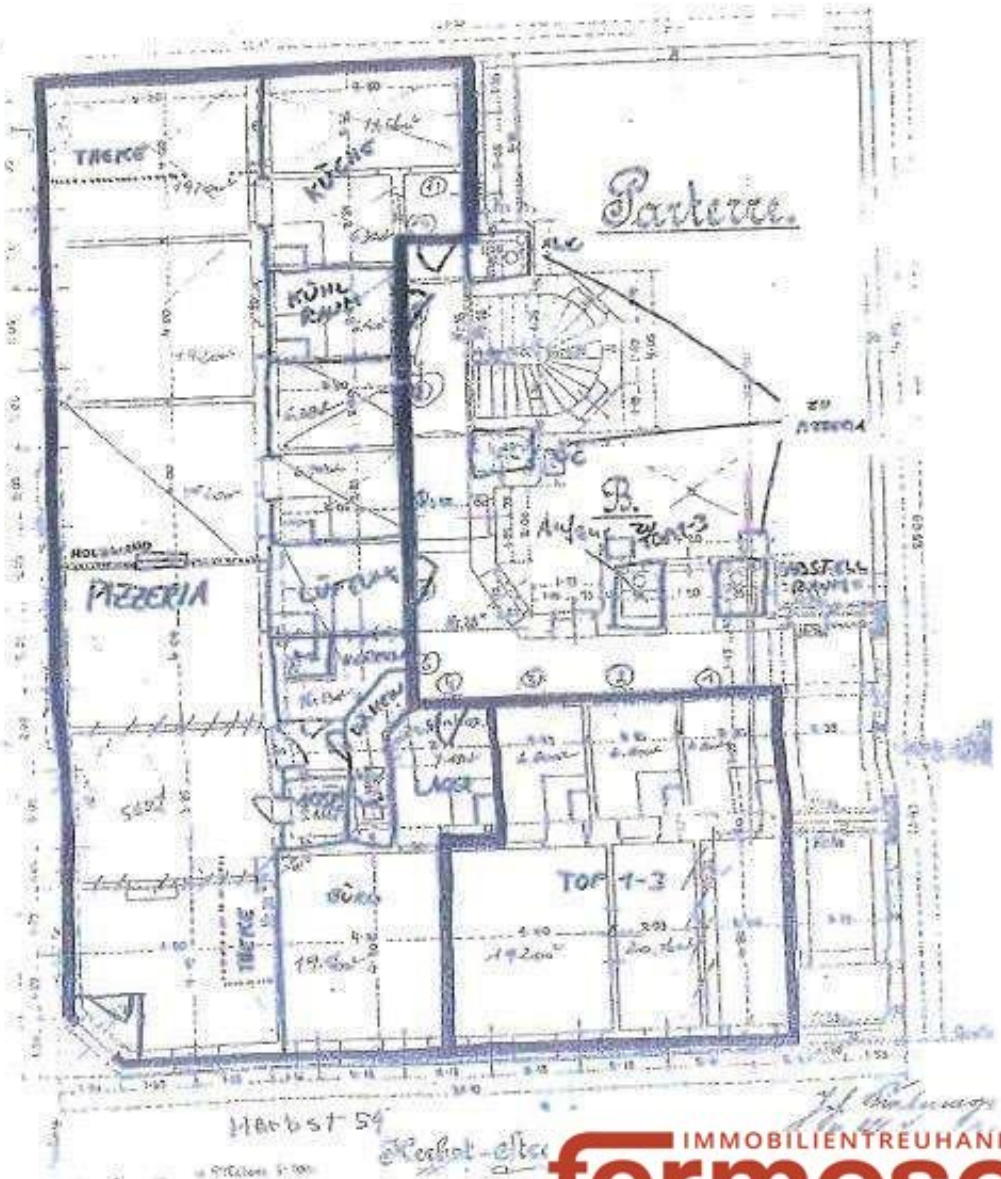




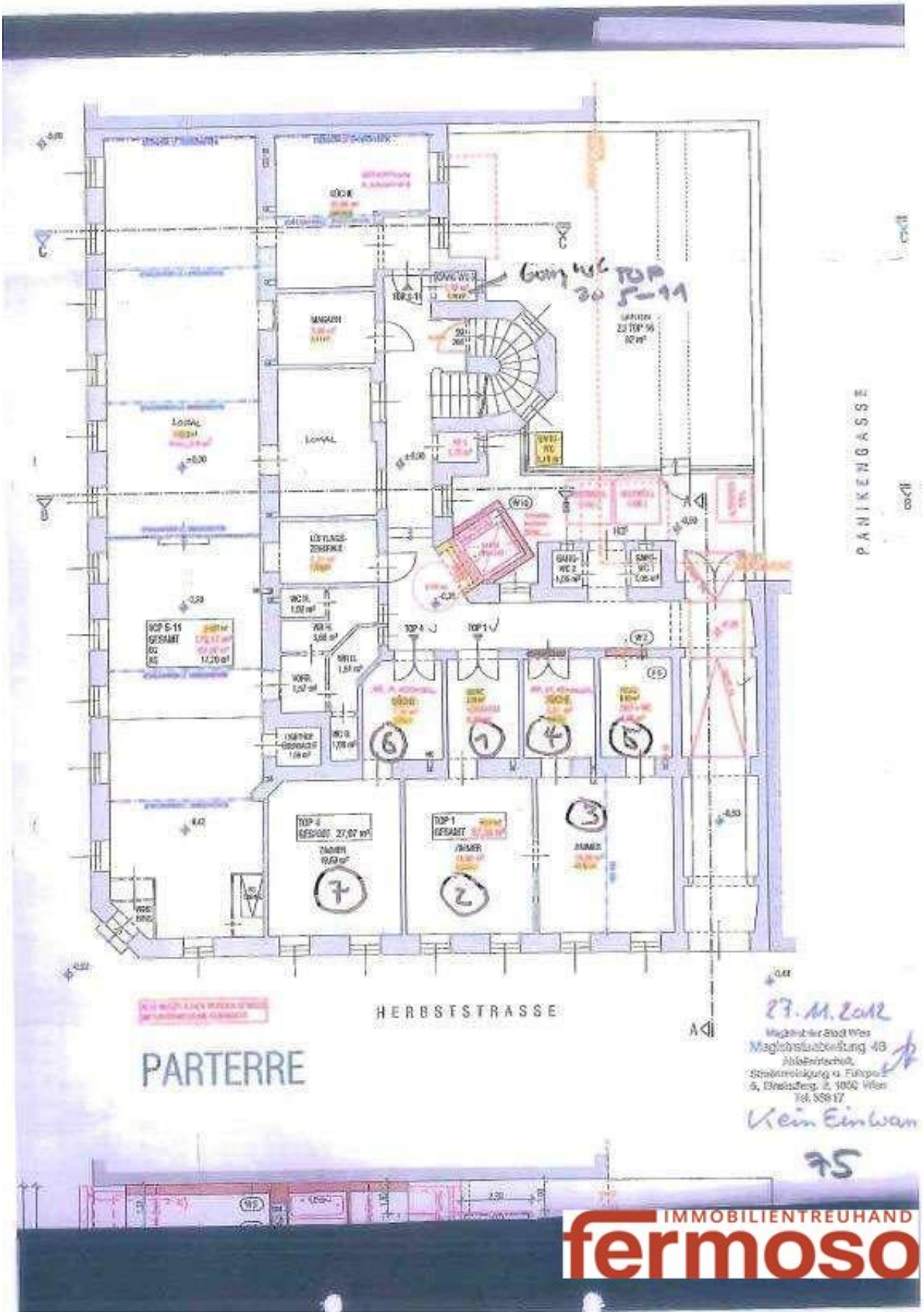


Beilage ./2

Stand 19.06.07



IMMOBILIENTREUHAND fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Attraktives Investmentpaket in Wien – Gewerbe + 2 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein hochinteressantes Gesamtinvestment im gefragten Wiener Markt:

Ein gut etabliertes Gastronomielokal kombiniert mit zwei Anlegerwohnungen im selben Gebäude – inklusive erheblichem Entwicklungspotenzial.

?

Investment-Highlights auf einen Blick

? Sofortige Mieteinnahmen

? Mischung aus Gewerbe & Wohnen

? Langfristige Vermietung

? Entwicklungspotenzial auf mehrere zusätzliche Einheiten

? Attraktive Lage mit hoher Nachfrage

Ideal für Kapitalanleger & Projektentwickler

?

Gastronomielokal – stabile Erträge & Entwicklungspotenzial

- Fläche: ca. 180 m² (Erdgeschoss)
- Kaufpreis: 650.000 €
- Befristet vermietet bis 31.08.2030

Wirtschaftliche Eckdaten:

- Miete: 3.480 € brutto / Monat
- Betriebskosten: 487 €
- Netto-Mieteinnahmen: ca. 28.800 € / Jahr

Langfristig gesicherter Cashflow

Besonderes Potenzial:

Das Objekt bietet die Möglichkeit einer Umwidmung in ca. 3–4 Wohneinheiten (je nach Umsetzung und Genehmigung).

Großer Mehrwert für Entwickler & Investoren

?

Wohnung Top 1 – 57,3 m² (unbefristet vermietet)

- Kaufpreis: 159.000 €
- Großzügiges 2-Zimmer-Apartment
- Hochwertiger Parkettboden
- Helle, funktionale Raumaufteilung

Monatliche Zahlen:

- Miete: 550 €
- Betriebskosten: 156 €
- Rücklage: 51 €

Stabile, langfristige Einnahmequelle

Im Zuge einer Sanierung bestehen individuelle Optimierungsmöglichkeiten.

?

Wohnung Top 2 – 27,07 m² (befristet bis 01.09.2030)

- Kaufpreis: 100.000 €
- Kompakte Anlegerwohnung

Monatliche Zahlen:

- Miete: 278 €

- Betriebskosten: 73 €
- Rücklage: 20,50 €

Planbare Rendite mit Perspektive

Laut Eigentümer zeigt sich der Mieter flexibel bei einer vorzeitigen Lösung.

?

Das eigentliche Potenzial (Gamechanger)

Aktuell: 3 Einheiten (1 Gewerbe + 2 Wohnungen)

Zukunft: bis zu 5–6 Wohneinheiten möglich

Sie kaufen Bestand – und entwickeln Wertsteigerung

?

Top-Lage im 16. Bezirk Wien

- Sehr gute öffentliche Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Bahnhof)
- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Banken, Post
- Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Klinik
- Bildungseinrichtungen: Schulen & Kindergärten

Starke Nachfrage garantiert

?

Fazit

Dieses Angebot bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus:

- Sofortigem Cashflow
- Stabilen Mieteinnahmen
- Flexibler Mieterstruktur

- Enormem Entwicklungspotenzial

Ein Investment, das nicht nur heute Rendite bringt – sondern morgen massiv an Wert gewinnen kann.

?

Jetzt Besichtigung sichern, solche Gesamtpakete sind selten am Markt!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <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 <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap