

**# SQ - UNBEFRISTET VERMIETETES CAFE IN BESTER  
LAGE VON FLORIDSDORF - RENDITE OBJEKT ca. 4 %**



**Objektnummer: 18579**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	162,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	162,38 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	162,38 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 251,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.703,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,69 €
<b>USt.:</b>	93,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

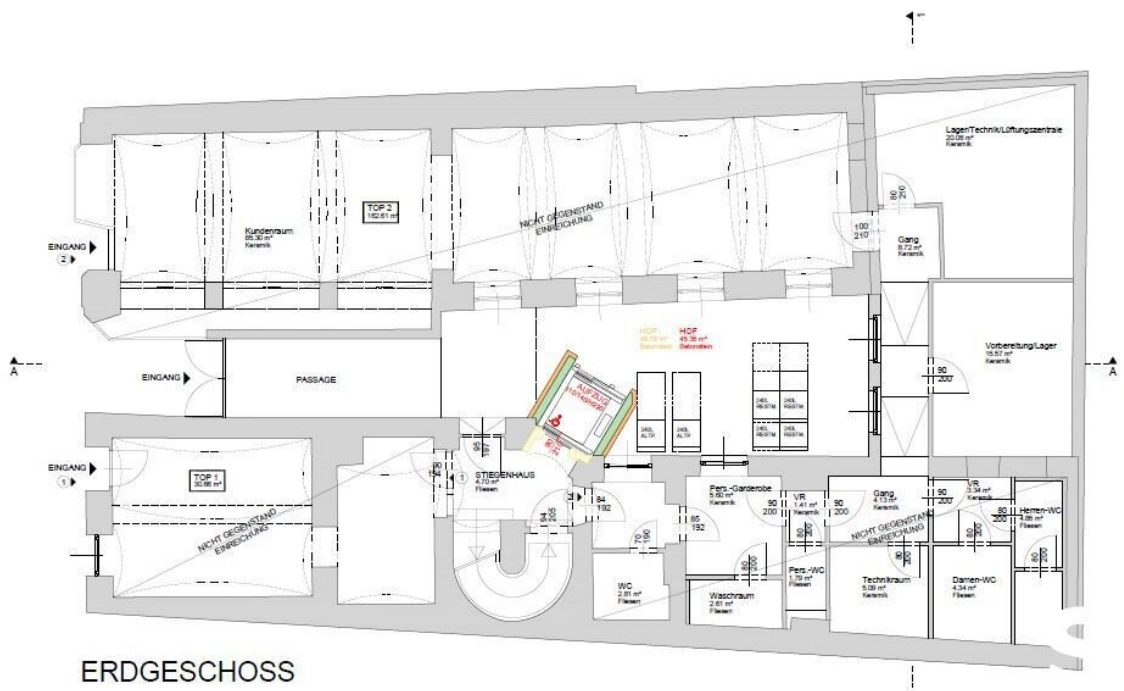
## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T 0676844299202



ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein unbefristetes vermietetes Geschäftslokal in einem gepflegten Zustand direkt an der Floridsdorfer Hauptstraße im Ausmaß von ca. 162 m<sup>2</sup> in einer Top Lage mit optimaler Infrastruktur.

Die Lage kann als sehr gut frequentiert beschrieben werden. Der nebenan gelegene Floridsdorfer Bahnhof zieht viele Leute an.

### Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche: ca. 162 m<sup>2</sup>
- Mietdauer: unbefristet
- Nettomiete pro Monat: € 1.436,91
- Nettomiete pro Jahr: € 17.243
- Netto-Rendite: auf Netto-Kaufpreis ca. 4%
- HMZ/m<sup>2</sup>: ca. € 8,86 pro m<sup>2</sup>
- Kündigungsverzicht bis 31.08.2025
- Soll-Miete HMZ: ca. € 15 pro m<sup>2</sup>

### Kosten:

- Kaufpreis: € 439.000,-- zzgl. 20% USt.

- Betriebskosten: netto € 423,92 zzgl. 20% USt.
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter 0676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

## **You can add us on Facebook!**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap