

**Geschäftslokal mit 4,46% Rendite! Top Lage nahe  
Schottenring!**



**Objektnummer: 1550**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	94,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	324,00 €
<b>USt.:</b>	64,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

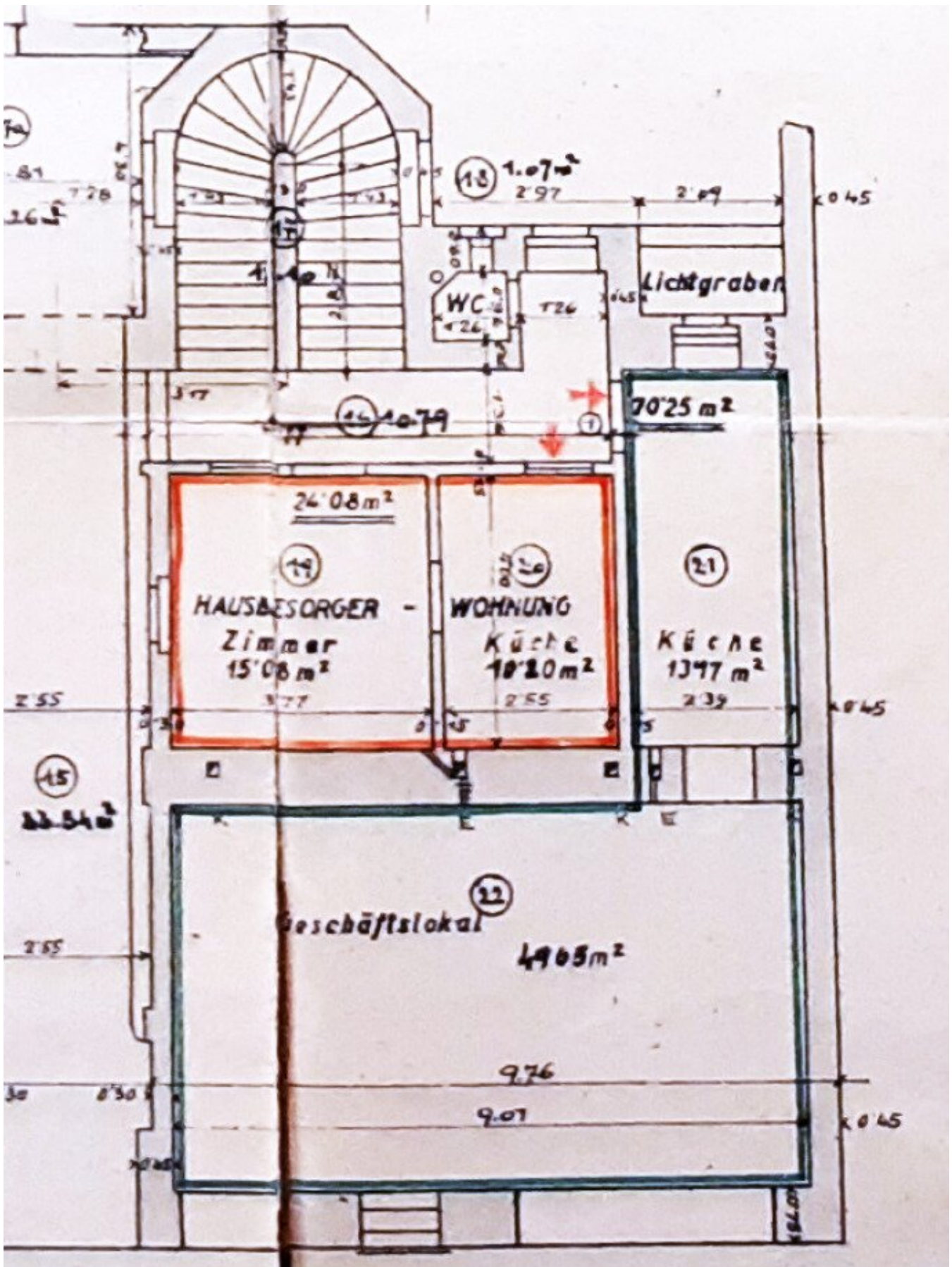


**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien

T 0664/536 51 60  
H 0664/536 51 60

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



# Objektbeschreibung

## **Geschäftslokal mit 4,46% Rendite! Top Lage!**

Dieses attraktive und **vielversprechenden Geschäftslokal** in einer der **beliebtesten Gegenden Wiens** zwischen Augarten und Donaukanal bietet eine großzügige Fläche von **ca. 95 m<sup>2</sup>**.

Das Lokal im Erdgeschoss eines charmanten Wiener Zinshauses ist eine Investitionsmöglichkeit mit hohem Potenzial. Aktuell besteht ein **unbefristetes Mietverhältnis** an ein Rotlicht-Etablissement.

Der Jahresnettoertrag beträgt 14.442,12 €, wodurch sich eine **Rendite von 4,46%** ergibt.

Eine weitere Stärke dieser Immobilie ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Durch direkte Nähe zum **Schottenring** sind Sie und Ihre Kunden bestens angebunden. Auch für Mitarbeiter, die von außerhalb anreisen, ist die Anbindung ideal.

**Zögern Sie nicht länger und setzen Sie mit dieser Investition einen wichtigen Grundstein für Ihren unternehmerischen Erfolg!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll
- etc...

## **Nebenkosten**

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap