

**NEUBAU: Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit toller Rendite! 4,49%!!! Sorgenfreies Investment!**



**Objektnummer: 1548**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	103,52 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.849,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	582,16 €
<b>Heizkosten:</b>	70,33 €
<b>USt.:</b>	130,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hartmann**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien



## Objektbeschreibung

### **Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit toller Rendite! 4,49%!!!**

Das Geschäftslokal mit **ca. 103 m<sup>2</sup>** befindet sich im Erdgeschoss einer **Neubau-Wohnhausanlage**. Ebenfalls befinden sich eine Tierklinik sowie eine Fahrschule im gleichen Komplex.

Die **großzügige Fläche** bietet genügend Platz für Ihre individuellen Geschäftsideen und ermöglicht eine **optimale Präsentation Ihrer Produkte** und Dienstleistungen. Die großen Schaufenster sorgen zudem für eine optimale Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit von Passanten.

Eine weitere Stärke dieser Immobilie ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn am nahen Bahnhof Praterstern sind Sie und Ihre Kunden bestens angebunden. Auch für Mitarbeiter, die von außerhalb anreisen, ist die Anbindung ideal.

Es besteht derzeit ein unbefristetes Mietverhältnis (Sex-Shop). Der Jahresnettoertrag beträgt 14.766,96 €, wodurch sich eine Rendite von 4,49% ergibt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern, die Ihnen dieses Geschäftslokal bietet.

**Nutzen Sie die Chance bei dieser renditestarken Immobilie an einem der gefragtesten Standorte in Wien!**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap