

**#SQ - RENDITE PAKET - 2 GESCHÄFTSLOKALE MIT  
HOHEN RENDITE - NÄHE HAUPTBAHNHOF**



**Objektnummer: 19023**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 208,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 258,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 82,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,56                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.593.000,00 €                 |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 7.658,65 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 574,19 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 216,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 164,55 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

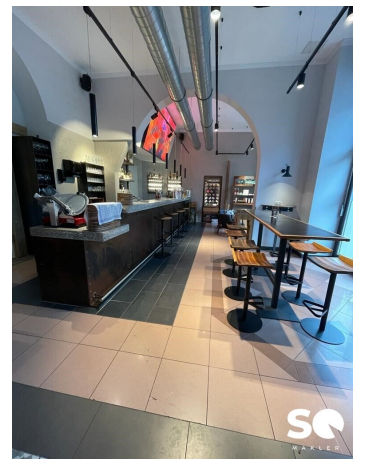
## Ihr Ansprechpartner

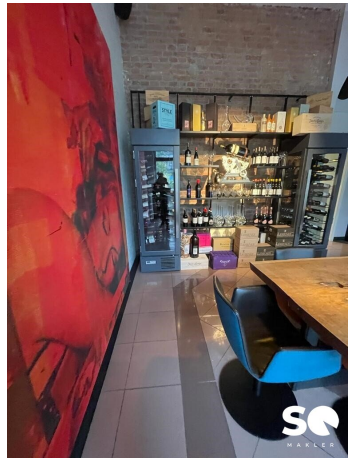


### STADTQUARTIER INVEST

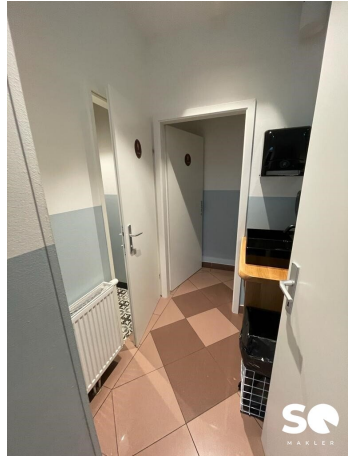
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

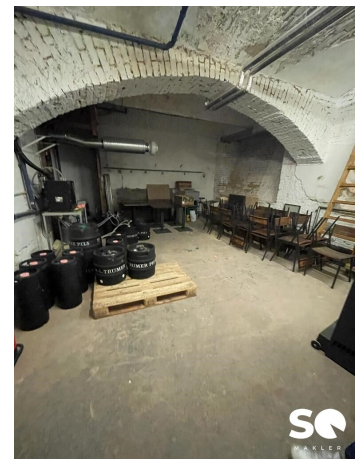








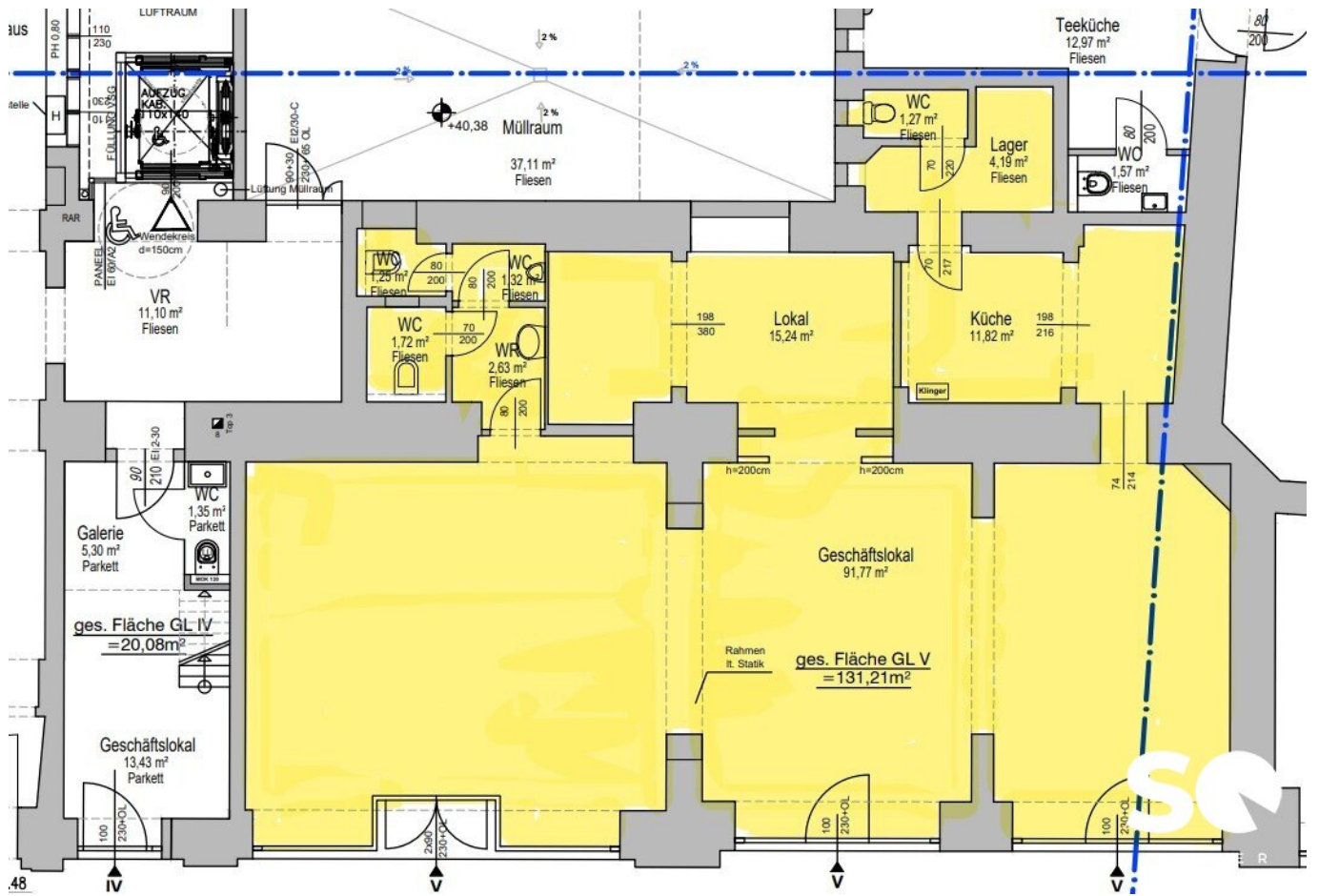


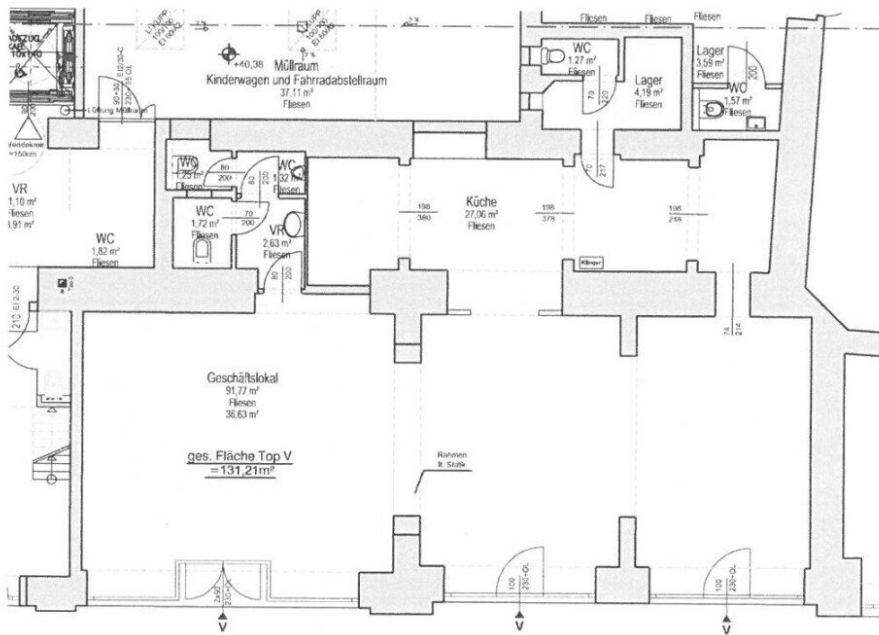








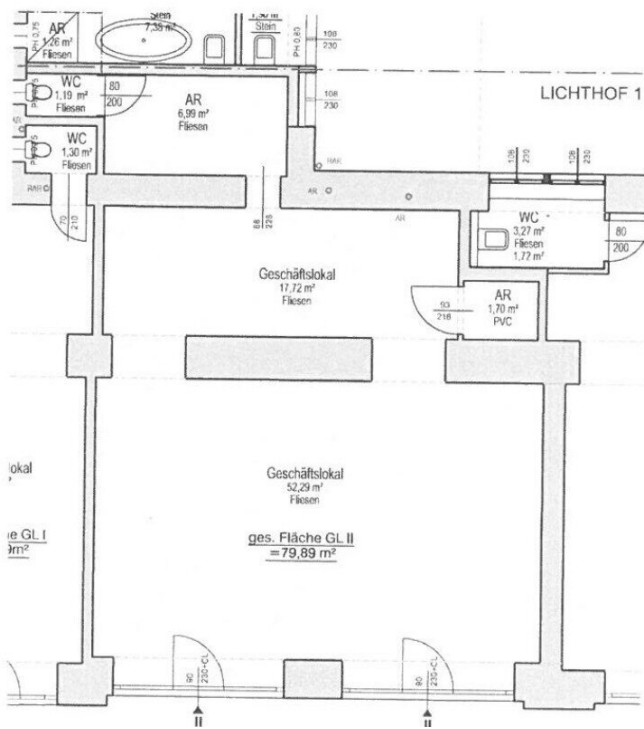




#### NUTZFLÄCHEN

|       |          |
|-------|----------|
| Lokal | 91,77 m² |
| Küche | 27,06 m² |
| Lager | 4,19 m²  |
| VR    | 1,27 m²  |
| WC    | 2,63 m²  |
| WC    | 1,72 m²  |
| WC    | 1,32 m²  |
| WC    | 1,25 m²  |

**Gesamt** 131,21 m²



**NUTZFLÄCHEN**

|       |          |
|-------|----------|
| Lokal | 52,59 m² |
| AR    | 1,70 m²  |
| Lokal | 17,72 m² |
| AR    | 6,99 m²  |
| WC    | 1,19 m²  |

**Gesamt** 79,89 m²



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Immobilienpaket umfasst zwei Geschäftseinheiten, die zusammen eine Gesamtnutzfläche von **ca. 208,37 m<sup>2</sup> +50 m<sup>2</sup> Kellerfläche** bieten. Die beiden Lokale befinden sich in einem revitalisiertem Gebäude und bieten durch ihre Lage und Beschaffenheit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Details der Einheiten

### Top 2 - Geschäftslokal (derzeit leer)

Die **Top 2** befindet sich derzeit in der Vermarktung und ist somit ideal für Eigennutzer oder zur Weitervermietung. Mit einer **Nutzfläche von ca. 79,89 m<sup>2</sup>** bietet diese Einheit optimale Voraussetzungen für verschiedene Gewerbebezüge.

- **Zustand:** Leerstehend, derzeit in der Vermarktung.
- **Angesetzte Nettomiete:** ca. € 2.438,58 pro Monat.
- **Nutzfläche:** ca. 79,89 m<sup>2</sup>.

### Top 4-5 - Bar

Die zweite Einheit, **Top 4-5**, wurde vor kurzem neu übernommen und ist derzeit als eine Bar vermietet. Der aktuelle Mieter zahlt eine **Nettomiete von ca. € 4.715,03** monatlich. Die Bar verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 128,48 m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> Kellerfläche** und bietet ein interessantes und stabiles Mietverhältnis.

- **Zustand:** Vermietet - unbefristet - Kündigungsverzicht: 14.02.,20247
- **Aktuelle Nettomiete:** ca. € 4.715,03 pro Monat.
- **Nutzfläche:** ca. 128,48 m<sup>2</sup>.

## **Gesamtübersicht des Pakets**

- **Gesamtnutzfläche:** ca. **208,37 m<sup>2</sup>**.
- **Soll-Nettoeinnahmen pro Monat:** ca. **€ 7.153,61**.
- **Soll-Nettoeinnahmen pro Jahr:** ca. **€ 85.843,32**
- **Nettorednrite:** ca. **5 %**

## **Lage**

Das Objekt befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer zentralen und begehrten Lage mit guter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Geschäfte sowie kulturelle und soziale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

## **Potential**

Das Immobilienpaket bietet durch die Lage, die bereits bestehende Vermietung und die potenzielle Vermietung der Top 2 eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die stabilen Mieteinnahmen sowie das zusätzliche Potenzial durch die leerstehende Einheit sprechen sowohl Anleger als auch Eigennutzer an.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Kosten:**

- Kaufpreis: **€ 1.593.000,-- zzgl. 20% Ust.**
- Jahresnetto-SOLL -HMZ-Ertrag: ca. **€ 85.843,22**
- Provision: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**



## **Kontakt:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns bitte unter [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558) oder unter [invest@stadtquartier.at](mailto:invest@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on [Facebook](#)! Thank you !

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 <1.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap