

## Vermietetes Geschäftslokal mit langfristigem Mietvertrag zu erwerben



Visu

**Objektnummer: 141/80190**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	223.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.994,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,67 €
<b>USt.:</b>	22,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 682

H +43 676 834 34 682

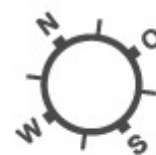
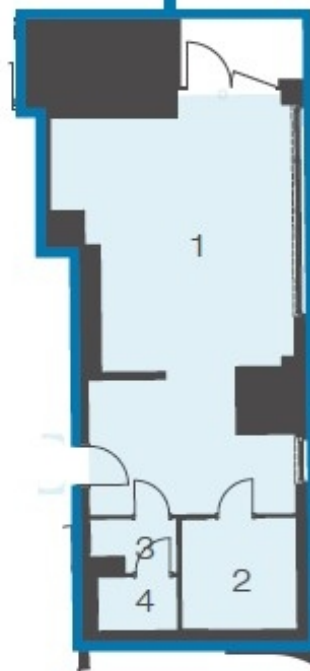
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# TOP 01

## ERDGESCHOSS

RAUMAUFTEILUNG	
1. Geschäftsfläche	43,77 m <sup>2</sup>
2. Lager	7,33 m <sup>2</sup>
3. WC-VR	2,47 m <sup>2</sup>
4. WC	2,26 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>55,83 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen die Gelegenheit, ein attraktives Geschäftslokal zu erwerben, das bereits an eine etablierte Kosmetikerin vermietet ist. Die Mieteinnahmen beginnen voraussichtlich im Frühling 2024, und der Mietvertrag erstreckt sich über großzügige 15 Jahre. Die monatliche Nettomiete beträgt EUR 780,00, was Ihnen eine solide und zuverlässige Einnahmequelle sichert.

### Lage:

Die Lage des Geschäftslokals ist äußerst attraktiv und bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Es befindet sich auf der Wagramer Straße, in unmittelbarer Nähe zu Kagran und dem Kagraner Platz. Die bekannten Einkaufszentren Donauzentrum und K1 sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, beides garantiert eine hohe Kundenfrequenz

### Verkehrsanbindung:

Das Geschäftslokal ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die U-Bahnlinie U1 sowie die Buslinien 22A und 94A und die Straßenbahnlinie 26 befinden sich in Gehweite, wodurch eine reibungslose Erreichbarkeit gewährleistet wird. Ihre Kunden können das Lokal bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

### Umgebung:

In der näheren Umgebung des Geschäftslokals finden Sie eine Vielzahl von verschiedenen Branchen und Geschäften, die eine konstante Fußgängerfrequenz generieren. Dies schafft eine lebhaft Atmosphäre und eine ideale Grundlage für Ihren Geschäftserfolg.

### Zusammenfassung:

Fläche: ca. 55m<sup>2</sup>

Hervorragende Verkehrsanbindung (U1, 22A, 94A Buslinie und 26 Straßenbahn)

Lebendige Umgebung mit hoher Fußfrequenz

Nutzen Sie diese großartige Gelegenheit, Ihr Geschäft in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu etablieren!

Kaufpreis: EUR 223.000,00 netto zzgl. 20% USt.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Betriebskosten: EUR 111,67

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.