

**Investmentchance !! Geschäftlokal - unbefristet vermietet  
an BILLA AG**



**Objektnummer: 7398/1085001**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	542,68 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	542,68 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.134.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.089,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 676 4677739



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN

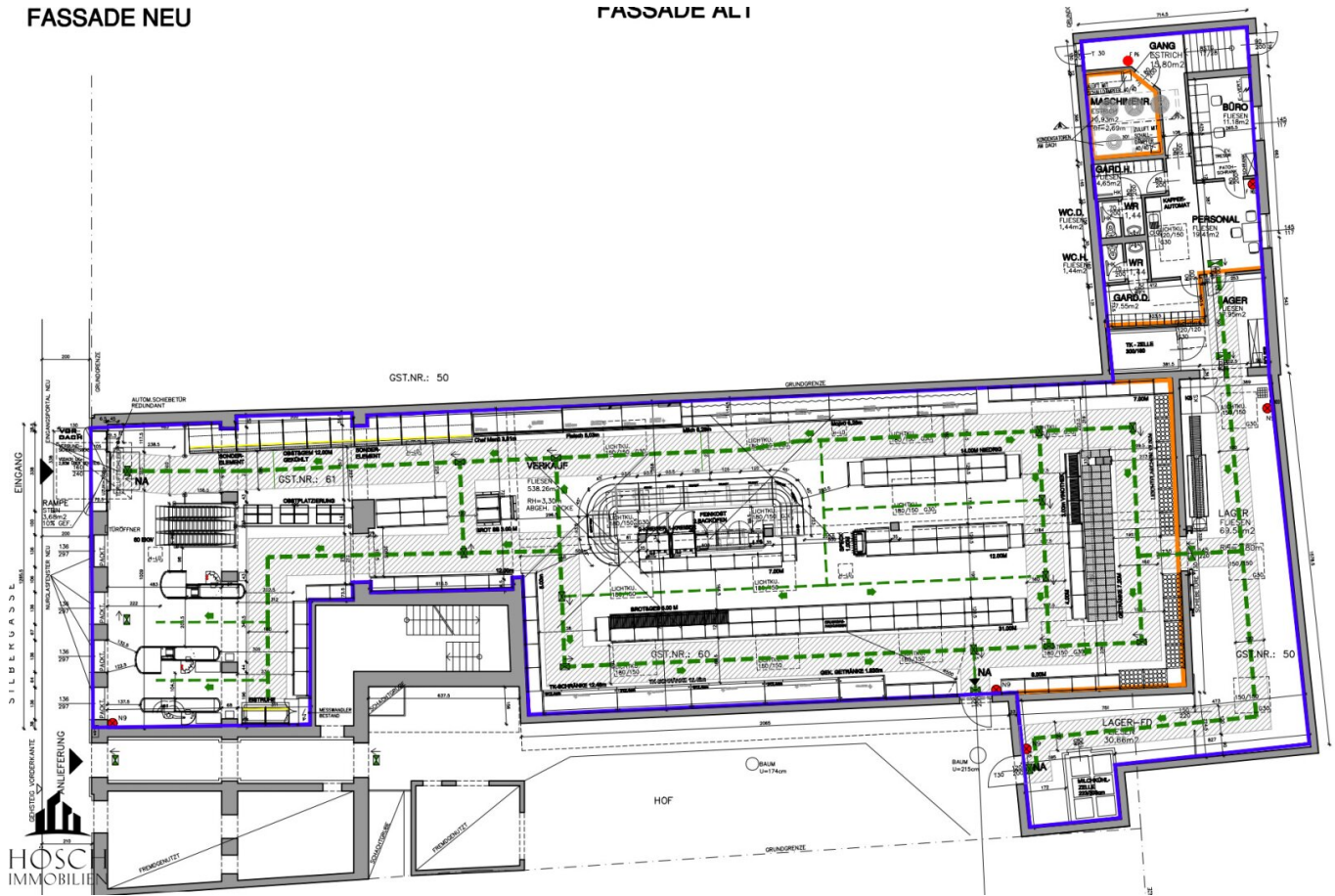


HÖSCH  
IMMOBILIEN



FASSADE NEU

FASSADE ALI



# Objektbeschreibung

## ***DÖBLING - einer der schönsten und grünsten Bezirke Wiens!***

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt am Rande des hügeligen Wienerwaldes. In den ehemaligen Vororten Grinzing und Nussdorf servieren Winzer in **traditionellen Tavernen** in jahrhundertealten Gebäuden ihre neuen Weine. Die Hänge des Kahlenberg, der von seinem Gipfel einen Panoramablick auf die Donau und die Stadt bietet, sind von vielen Weingütern besiedelt.

Ursprünglich wurde Oberdöbling durch die Nutzung als kaiserliches Jagdgebiet für den Adel und die Wiener Bürger attraktiv. Wer es sich leisten konnte, baute sich hier ein „Zweitwohnhaus“. Heute zählt die **Gegend zu einer der nobelsten** in ganz Wien!

Das gegenständliche Projekt befindet sich in der Silbergasse - unweit des einzigartigen und äußerst **idyllischen Wertheimsteinparks**. Die ca. 62.500 m<sup>2</sup> große Parkanlage bietet nicht nur reichlich Platz zum **Erholen** - auch für **Action** ist gesorgt:

Spielplätze mit Sandspielmöglichkeit, Rutschen, Schaukeln und Wippen sind vorhanden - auch Slacklinig ist hier möglich!

Auch Fußball und Basketball kann nach Herzenslust gespielt werden!

**Das Gebäude ist beeindruckend schön.** Der einzigartige **Wiener Altbaucharme** kommt hier besonders zur Geltung. Das ohnehin schon charmante Stiegenhaus wurde bereits verschönert. Zusätzlich wird ein **Lift** eingebaut.

## **ANLEGER AUFGEPASST:**

Top 2 wird aktuell an die BILLA AG vermietet.

Bruttorendite: 3,15 %

**Kaufpreis: € 1.134.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap