GEMISCHT NUTZBARE LIEGENSCHAFT - Pension - Zimmer - Gastronomie - Halle - Freifläche

Objektnummer: 1144396

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	G 254,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,25
Gesamtmiete	12.000,00 €
Kaltmiete (netto)	10.000,00 €
Kaltmiete	10.000,00 €
USt.:	2.000,00 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

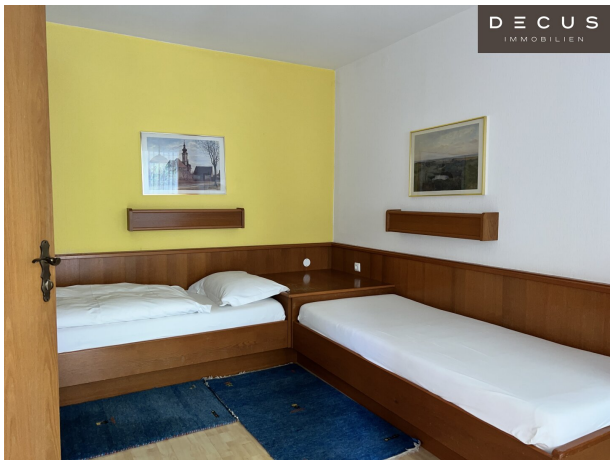
Ihr Ansprechpartner

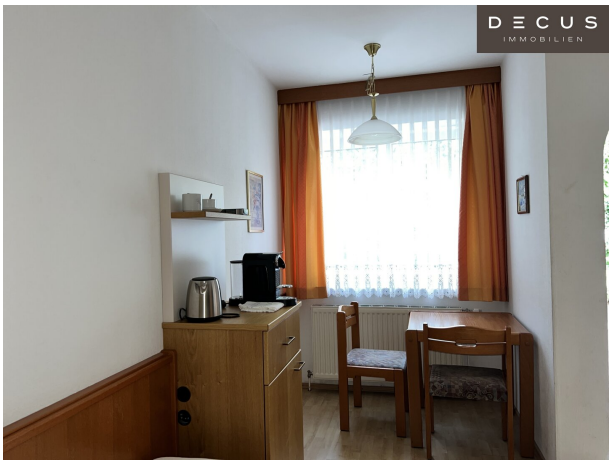
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

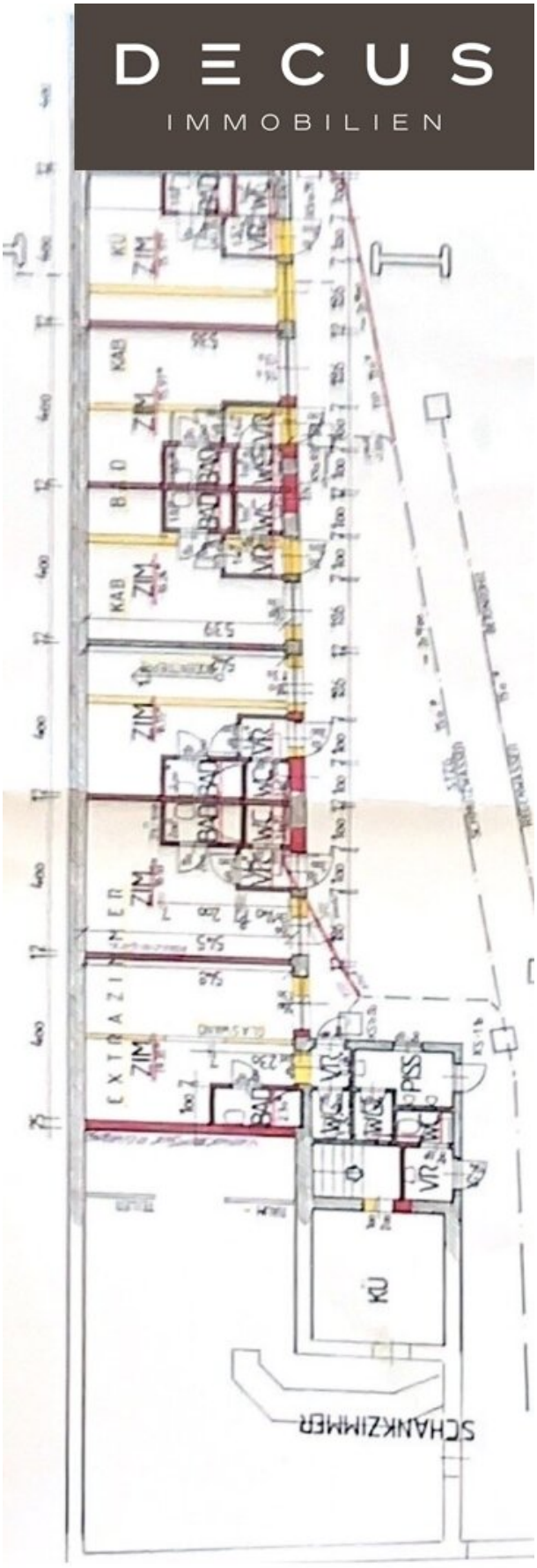




DECUS

IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

In die Vermarktung gelangen zwei gemischt nutzbare Liegenschaften in der **Oberlaaer Straße**. Es handelt sich um eine ehemalige **Frühstückspension.**

Die Liegenschaften befinden sich in einer beliebten **Heurigengegend**, welche auch von der Nähe zur **Therme Wien** profitiert. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich eine **Bankfiliale** und in ca. acht Minuten Entfernung zu Fuß gibt es einen **Nahversorger**.

Weiters ist die öffentliche Anbindung durch die **U1-Station OBERLAA** sehr gut und auch die individuelle Anbindung ist durch die Nähe zur Anbindung an die **S1** im Süden oder an den **Verteilerkreis Favoriten** im Norden sehr gut.

Gastronomie und Zimmervermietung:

Der **Gastronomiebetrieb** und auch die **Zimmervermietung** wurde erst Ende 2023 eingestellt und könnte schnell wieder weitergeführt werden.

Der Eingang zur **Pension** befindet sich in der Oberlaaer Straße und bietet einen Gastraum, eine Schank, eine Küche, WC-Anlagen und einen schönen **Gastgarten im Innenhof**. Insgesamt stehen hier ca. 160 m² an Fläche für die **Gastronomie** zur Verfügung.

Für die Zimmervermietung stehen **sieben fertig ausgestattete Zimmer** im Erdgeschoß mit insgesamt 14 Betten zur Verfügung. Alle verfügen über ein eigenes WC und eine Dusche. Des Weiteren gibt es im Obergeschoß eine bezugsfertige **Wohnung mit zwei Zimmern**.

In einem weiteren Gebäude wohnte bisher eine Familie. Aus dieser Fläche könnten weitere **drei Zimmer** zur Vermietung gemacht werden.

Zwei weitere sanierungsbedürftige Einheiten stehen auf der Nachbarliegenschaft zur Verfügung.

Halle und Freiflächen:

Das Grundstück zieht sich von der **Oberlaaer Straße** zur **Grundäckergasse** und kann von beiden Seiten befahren werden.

Auf der Seite der **Grundäckergasse** befindet sich ein großer **Parkplatz**, welcher ca. 1.160m² an **Freifläche** bietet. Zusätzlich gibt es auf dem Areal weitere Freiflächen in einem Ausmaß von ca. 880m².

Hier befindet sich auch eine **Halle** mit ca. 250m², welche für verschiedenste Nutzungen verwendet werden kann.

Vermietung:

Das gesamte Areal ist **bestandsfrei**. Es wird eine Vermietung der **gesamten Liegenschaft** angestrebt.

Der ausgerufene Mietpreis für die beiden Liegenschaft beläuft sich auf EUR 10.000,-- netto zuzüglich 20% USt..

Die anfallenden **Betriebskosten** werden von der Mieterin direkt bezahlt.

Verkehrsanbindung:

In der Oberlaaer Straße verläuft die Route der Buslinie 17A und 70A. An der Ecke zur Leopoldauer Straße gibt es auch die Möglichkeit die Buslinien mit den Nr. 226, 227 und 266 zu nehmen, welche zur **U1-Station OBERLAA** führen. Der Fahrtweg zur U1-Station beträgt nur ca. 5 Minuten.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap