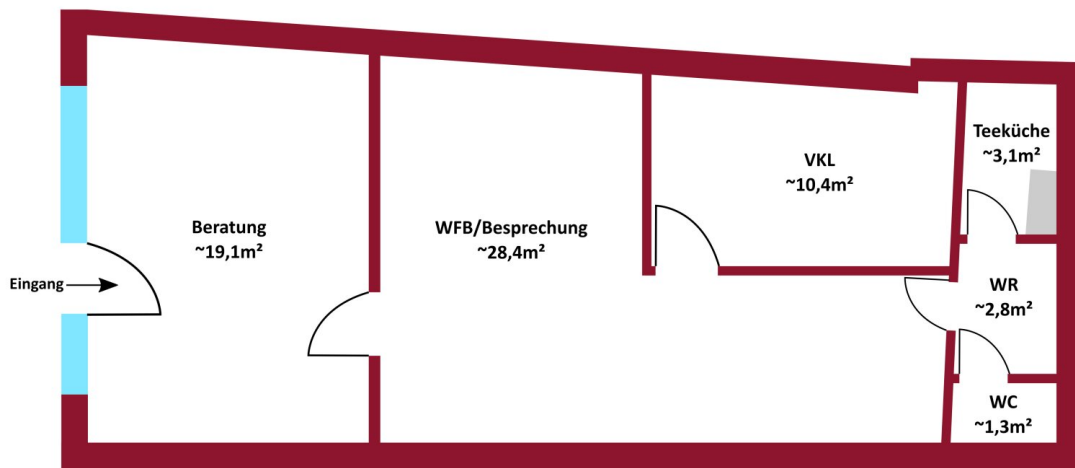


**Frühlingsaktion I Profitabler Einstieg! über 5% Rendite,  
befristet Vermietetes Anlageobjekt mit langfristiger  
Stabilität**



**Objektnummer: 15131**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.205,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

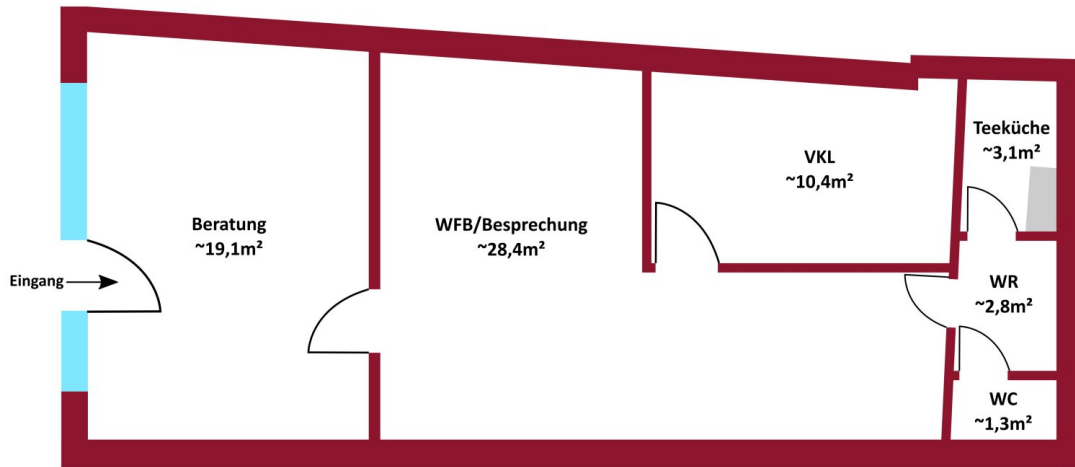


### **Jakob Amadei**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 4247162

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



## Objektbeschreibung

Direkt auf einer sehr gut frequentierten Hauptstraße befindet sich dieses, derzeit befristet vermietete Geschäftslokal mit Auslagenfront. Auch die angrenzenden bzw. direkten Nachbarschaften mit zahlreichen weiteren Geschäftslokalen, sorgen als Nahversorger für sehr gute Frequenz: Küchenstudio, Trafik, Tierarzt, Fahrrad- und Zweiradhandel mit Werkstätte, Aufoservice, Restaurant, Imbiß, u.v.m.

Im angebotenen Geschäftslokal wird das Gewerbe "Übernahme von Gegenständen für die Gewerbe der Textilreiniger, der Färber und der Wäscher- und Wäschebügler" ausgeübt und ordnet sich somit sehr gut in die gegebene Nahversorgerlage ein. Durch die gute Geschäftslage wird seitens der derzeitigen Mieter grundsätzlich auch eine Verlängerung des Bestandsverhältnisses angestrebt.

Das laut Nutzwertgutachten ca. 67,91m<sup>2</sup> große Lokal teilt sich laut Grundriss auf in

ca. 19,13m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

ca. 28,37m<sup>2</sup> Bürofläche

ca. 10,43m<sup>2</sup> Nebenraum

ca. 3,07m<sup>2</sup> Teeküche

ca. 1,29m<sup>2</sup> Toilette

ca. 2,79m<sup>2</sup> Vorraum

(Etwaige Differenzen entstanden möglicherweise durch nachträglich errichtete Raumteiler/Wände)

Kaufpreis: 169.000,--€ (alt) --> **150.000,--€ (neu)**

Die Nettomieteinnahmen betragen derzeit ca. € 650,--. monatlich

Bei einer Kaufübertragung besteht eventuell die Möglichkeit der Übernahme eines günstigen Kredites mit Fixzinssatz.

**Für Fragen steht Ihnen Herr Jakob Amadei unter der Telefonnummer +43 664 4247162 sehr gerne zur Verfügung!**

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap