

## Hochwertige Neubau-Büroetage | Investmentimmobilie



Haus

**Objektnummer: 1226/21694**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	566,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	926,58 €
<b>USt.:</b>	185,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Kitz-Augenhammer

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 660 4678 417









## Objektbeschreibung

Investieren und kassieren!

Achtung: bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Superädifikat, das bis 2049 im Besitz des Roten Kreuzes ist und dann gegen 1/3 des Grundwerts übernommen werden kann. Zins

momentan: 12.709,- Euro im Jahr

Einnahmen p.a.: 99.945,- Euro

Nettomieteinnahmen p.a.: 87.236,-

Rendite momentan: 4%, in 25 Jahren 6% möglich plus Wertsteigerung durch tolle Lage!

Mieter sind: ein potentes österreichisches Unternehmen aus dem Bereich Gesundheit und das Rote Kreuz (das bis 2049 nur BK zahlt und deren Fläche dann zum Marktwert vermietet werden kann - Steigerung der Rendite um ca. 50%!)

Büroetage in einzigartiger Lage zwischen AKH, St. Anna Kinderspital, Wiener Privatklinik und der Privatklinik Goldenes Kreuz.

Lage: Brünnlbadgasse Ecke Borschkegasse

Das Objekt verfügt über

- ) 12 Büroräume in der Größe von ca. 13 bis 24 m<sup>2</sup> (Vermietet)
- ) einen großen Besprechungsraum mit ca. 50 m<sup>2</sup> (Vermietet)
- ) eine Küche mit Speisesaal (Vermietet)
- ) WC Anlage & eine Dusche (Vermietet)
- ) einen Serverraum (Vermietet)
- ) ein Lager mit 24 m<sup>2</sup> (Vermietet)
- ) 6 kleine Holzlager im Hof (Vermietet)
- ) 6 Garagenplätze (Vermietet)
- ) ein weiteres Büro (ca. 108 m<sup>2</sup>) noch 25 Jahre kostenlos genutzt durch das Wiener Rote Kreuz, danach zum Marktwert vermietbar (mietfrei vermietet)
- ) eine Garage mit 7 Parkplätzen (ca. 214 m<sup>2</sup>) noch 25 Jahre kostenlos genutzt durch das Wiener Rote Kreuz, danach zum Marktwert vermietbar (mietfrei vermietet)

Die Räume orientieren sich auf einer Seite in den ruhigen & grünen Innenhof und auf der anderen Seite in die verkehrsberuhigte Brünnlbadgasse, die als Einbahn geführt wird.

Einige Büros verfügen über Klimageräte.

Für Fragen oder Unterlagen zu den Informationen steht Ihnen Herr Kitz-Augenhammer unter 0660 46 78 417 oder per Mail zur Verfügung.

HWB: 47 kWh/m<sup>2</sup> p.a.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren  
1,1% Eintragung Grundbuch  
3,5% Grunderwerbssteuer  
Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung  
Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap