

**Anleger Hit - Rendite 8% - Büroräumlichkeit  
Provisionsfrei!!!**



**Objektnummer: 8431/51**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchstetterngasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	84,39 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	84,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 220,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,83
Kaufpreis:	414.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

**Yulia Sheshina**

Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsbergstraße 4/1  
1030 Wien

H +43 676 387 11 66

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



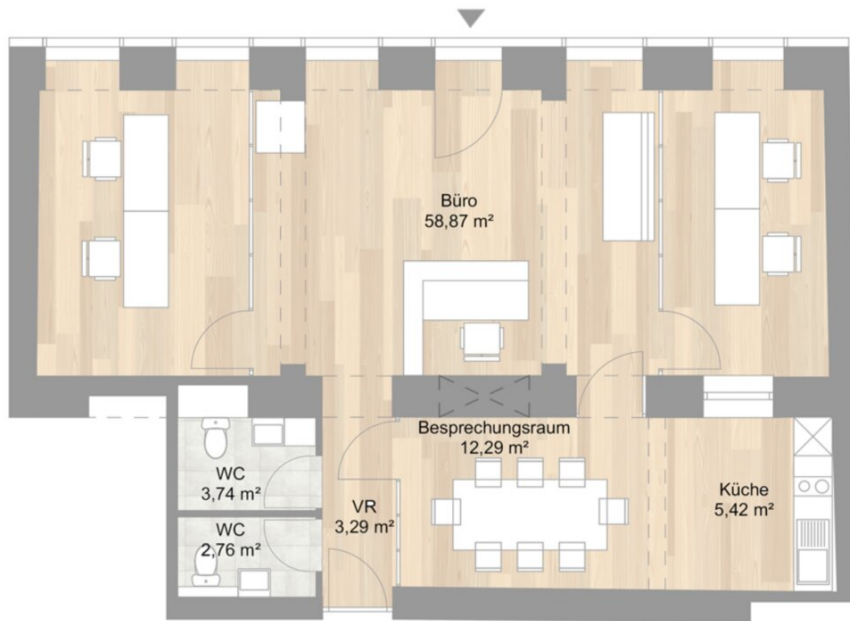












## Objektbeschreibung

Im Herzen von Ottakring zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte und modern ausgestattete Büroräumlichkeit, bereits auf 5 Jahre befristet vermietet mit 8% Rendite + 1 Kellerabteil.

Die vier Räume wurden alle mit Glaswänden abgetrennt, um ein offenes Raumgefühl zu schaffen, Klimaanlage eingebaut, Einbauküche, Büromöbeln und Hochglanz-Einbauschränke eingebracht. Es gibt zwei separate WC's, sowie einen straßenseitigen Eingang & einen Eingang über das Stiegenhaus. Ein Empfang & ein großzügiger Besprechungsraum erwarten Sie hier.

Mietvertrag befristet auf 5 Jahre (indexiert) + Verlängerungsoption 5 Jahre.

Netto Mieteinnahmen p.a. EUR 28.958,28

Netto KP EUR 345.000,00 zzgl. 20% USt.

Weitere Unterlagen und Informationen gerne auf Anfrage!

Trotz sorgfältiger Prüfung sämtlicher Beiträge dieser Internetseite sind Fehler nicht auszuschließen.

Die Richtigkeit des Inhalts ist daher immer ohne Gewähr.

Eine Haftung des Autors oder der Medieninhaber ist daher ausgeschlossen.

Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m



Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap