

**Office befristet vermietet - für Anlage/Rendite 8% -  
Provisionsfrei!!!**



**Objektnummer: 8431/84**

**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 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.088,16 €
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.



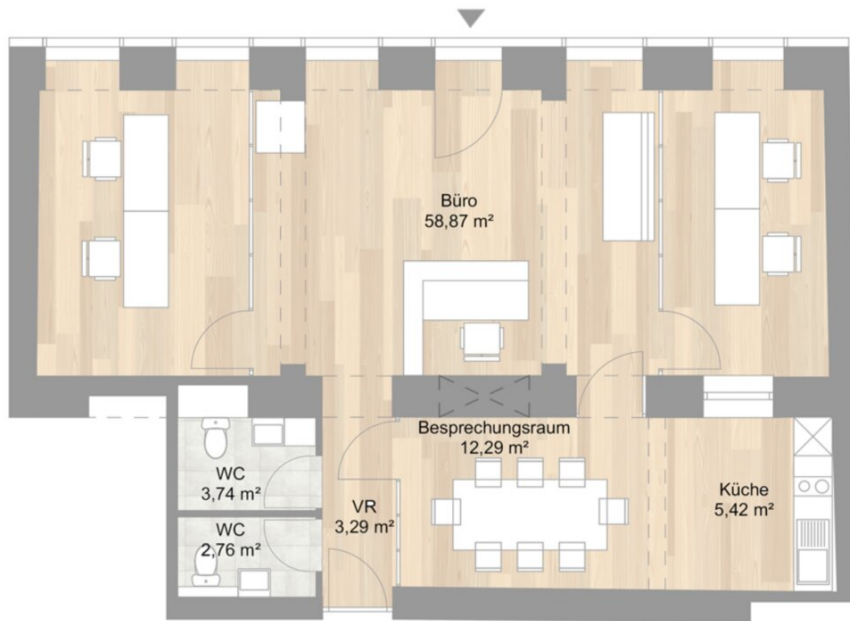












## Objektbeschreibung

### PROVISIONSFREI

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, indirekte Beleuchtung, Kameraüberwachung angebracht. Es gibt zwei separate WC's, sowie einen straßenseitigen Eingang & einen Eingang über das Stiegenhaus. Ein Empfang & ein großzügiger Besprechungsraum erwarten Sie hier.

Das Haus wurde vor kurzem Kernsaniert, DG wurde ausgebaut, Steigleitung, Elektrik etc. wurden erneuert.

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