

**Altmannsdorfer Straße | Befristet vermietetes Büro mit 5%  
Mietrendite**



**Objektnummer: 37540**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	73,24 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	73,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,00 €
<b>USt.:</b>	55,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

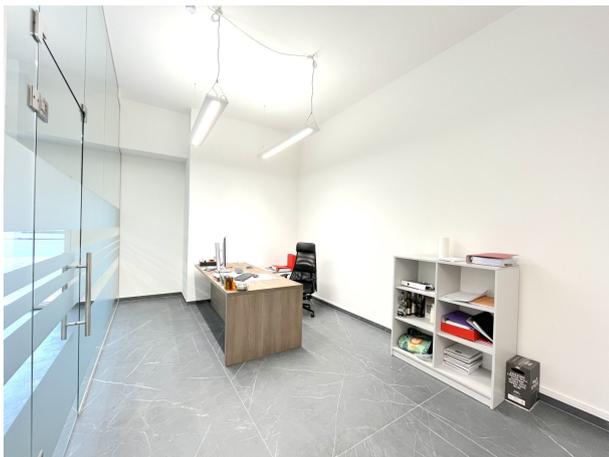


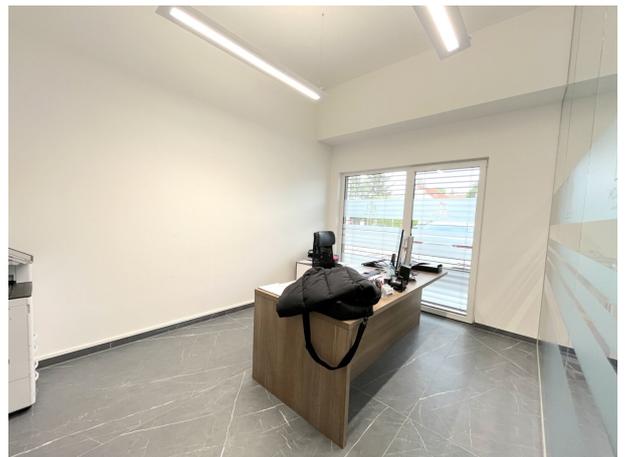
**Thomas Kopatsch**

Wohnkonzept Real Estate GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien







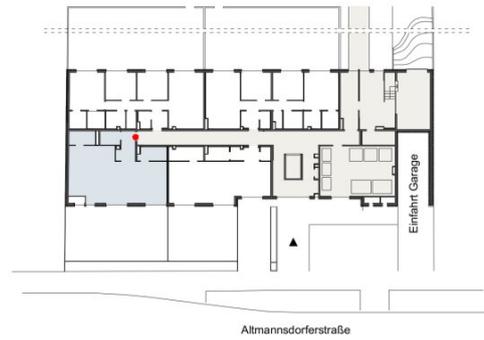
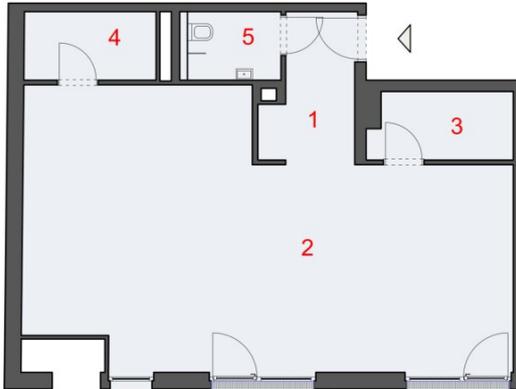












ALTMANNSDORFERSTRASSE 192 - 1120 WIEN

**TOP 2 - ERDGESCHOSS**

1	VR	ca. 5.75	m <sup>2</sup>
2	Lokal	ca. 55.62	m <sup>2</sup>
3	AR	ca. 4.53	m <sup>2</sup>
4	AR	ca. 4.30	m <sup>2</sup>
5	WC	ca. 3.05	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 73.24 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Top 2 ca. 9.07 m<sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE 82.31 m<sup>2</sup>

RAUMHÖHE LOKAL/AR/VR	ca. 2.52	m
RAUMHÖHE WC	ca. 2.30	m



**AT 13**  
 ATTELIER  
 Stadlergasse 4/1  
 T: +43/19291207

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar-Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe).

Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
 Stand: Mai 2021

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **befristet vermietete Büro** auf der **Altmannsdorfer Straße, 1230 Wien**.

### Das Büro verfügt über:

zwei Bürobereiche und einen zentral ausgerichteten Konferenzraum,

separate, barrierefreie Toilette mit Handwaschbecken,

zwei Abstellräume,

zudem steht eine Teeküche zur Verfügung.

Dem Büro ist ein **Kellermagazin** mit 9,4 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Vor dem Gebäude stehen **4 Freiparker Stellplätze** zur Verfügung.

Das Büro ist befristet bis **31.01.2027** an eine Baufirma vermietet.

Der aktuelle **monatl. Nettomietzins beträgt € 1.400,--** Das entspricht einer **Rendite p.a. von 5%** auf den Kaufpreis.

### Ausstattung:

Ebenerdige straßenseitige Lage mit guter Sichtbarkeit,

ostseitige Ausrichtung

Fliesenboden,

Glastrennwände,

Fußbodenheizung (Zentralheizung mittels Wärmepumpe),

Videogegensprechanlage,

Massivbauweise - Vollwärmeschutzfassade,

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung,

einbruchshemmende Sicherheitstüren,

Rollläden od. Raffstores mit elektrischer Steuerung,

Haus- und straßenseitiger Zugang,

Kellerabteil,

Fahrradraum

### **Infrastruktur:**

Das Büro ist in etwa 10 Gehminuten von der U6 Station Erlaaer Str. entfernt.

Zudem befinden sich unmittelbar vor dem Objekt Stationen der Buslinie 64A sowie eine Station der Badner Bahn.

Ein Billa Supermarkt ist fußläufig erreichbar. Mit dem Auto gelangt man rasch auf die Süd-Ost-Tangente und die B17.

Das Wiener Stadtzentrum ist in etwa 20 Fahrminuten entfernt.

### **Konditionen:**

Kaufpreis (Anlegervariante netto): **€ 299.000,- zzgl. 20% USt.**

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen - bei Fremdfinanzierung zzgl. 0,2% allenfalls zzgl. 0,2 % aus Übernahme Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch unter 0676/660 78 17**

**oder tk@wohnkonzert.immo gerne jederzeit zur Verfügung.**

**Die auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenstände gehören den Bestandsnehmern und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap