

Top Anlageobjekt mit 7,48 % Rendite – langfristig vermietet an Ankermieter



Objektnummer: 1125501
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meidlinger Hauptstraße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	100,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	278,31 €
USt.:	55,66 €
Provisionsangabe:	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

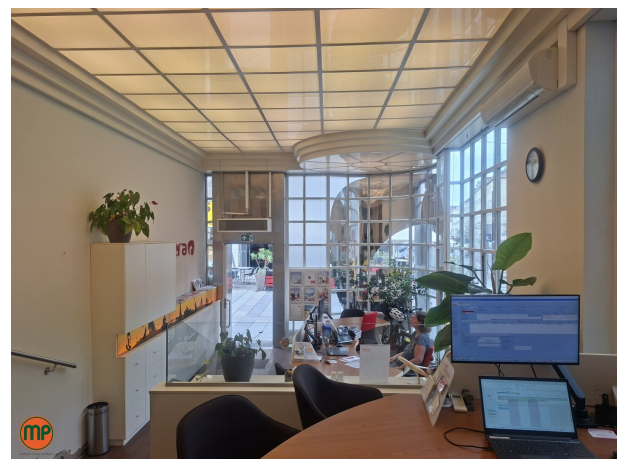
Ihr Ansprechpartner

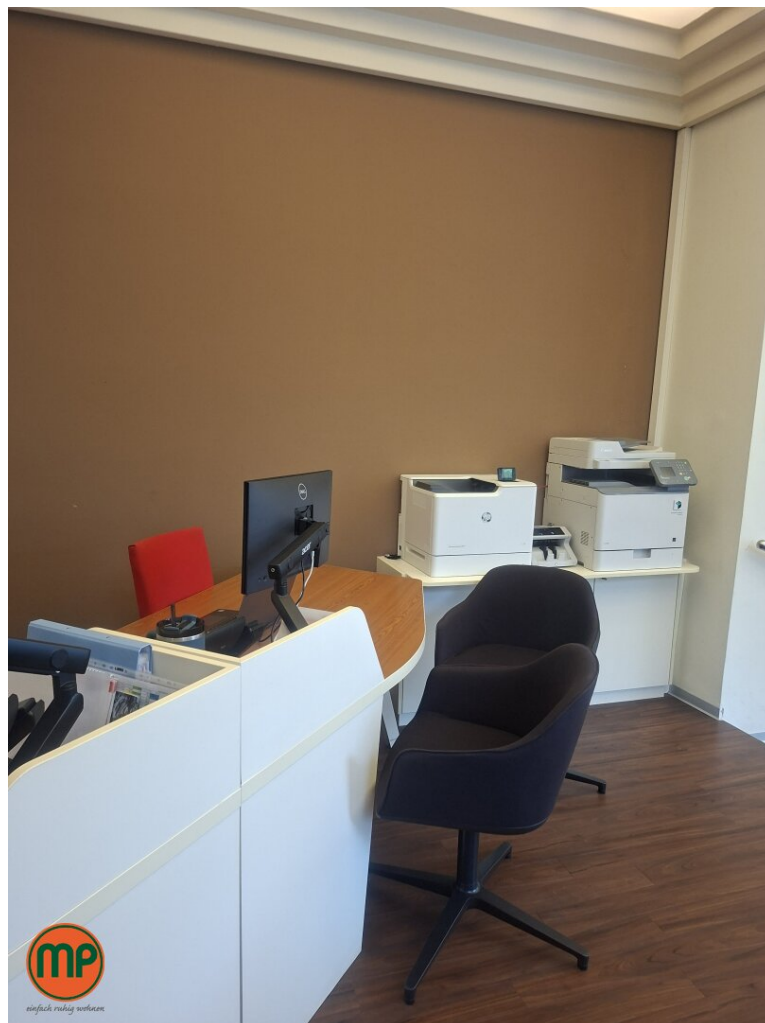


GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

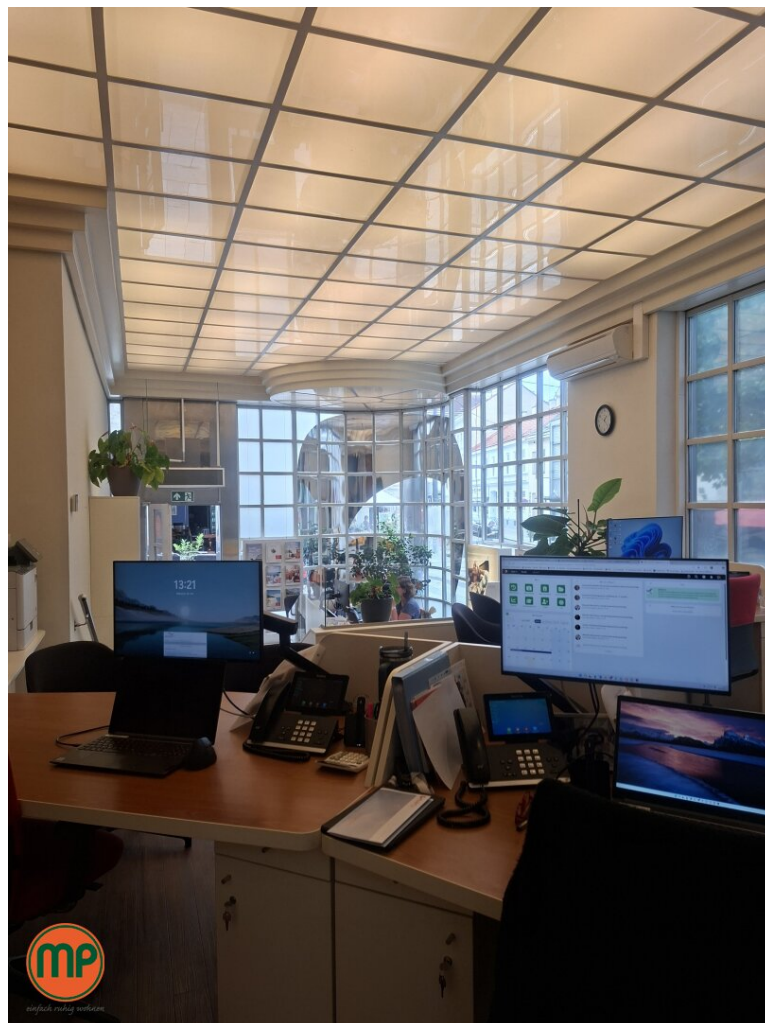
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

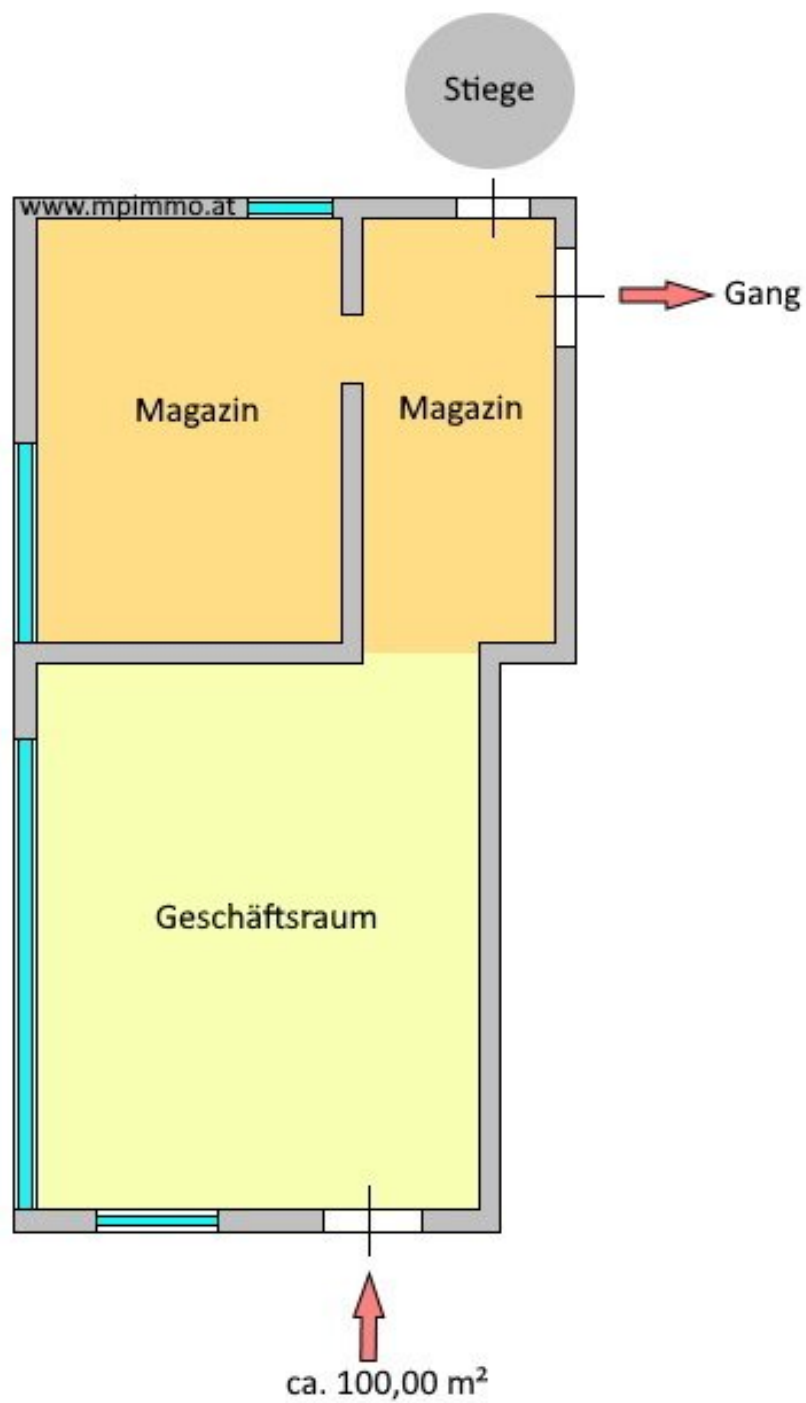
H 0043 664 10 50 393







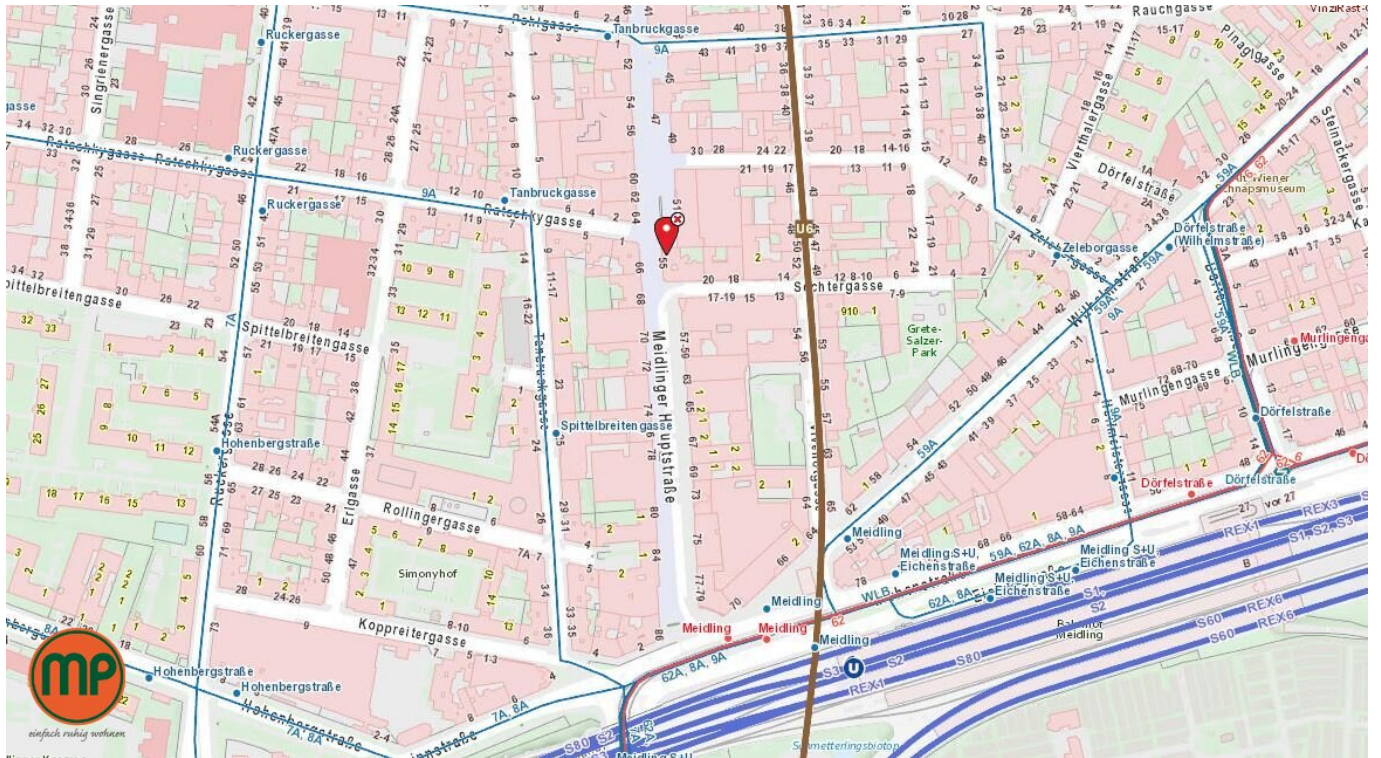




Erdgeschoss

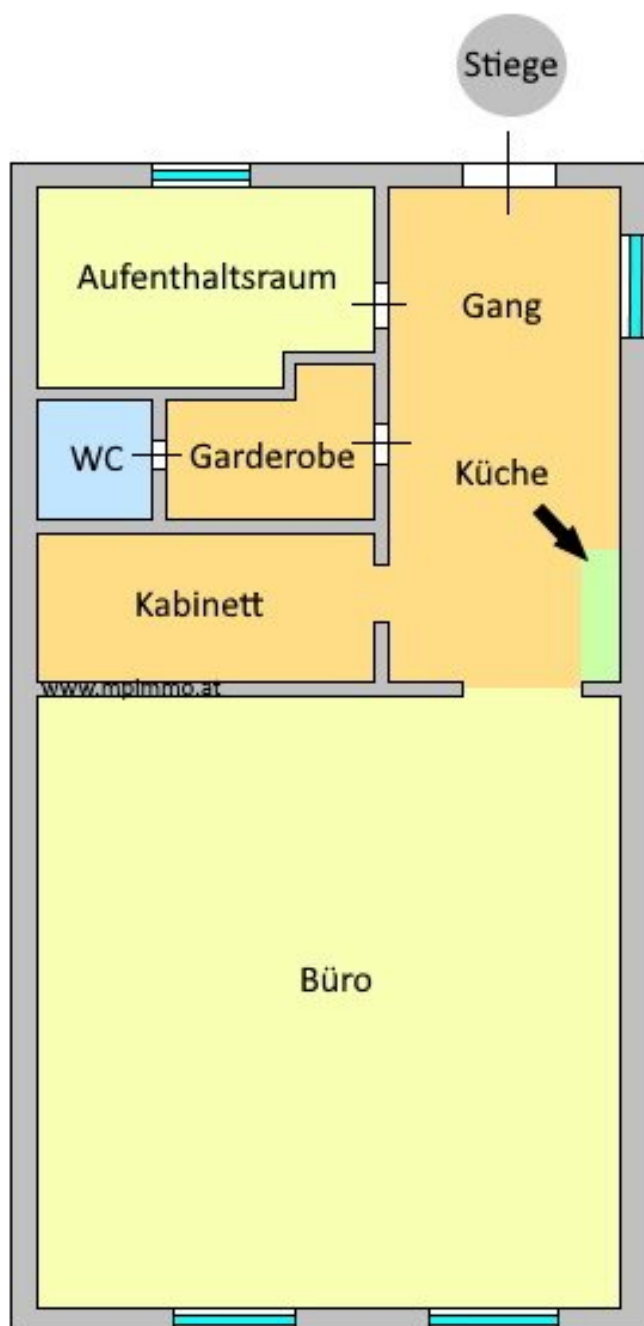
Grundriss ist nicht maßstabsgetreu

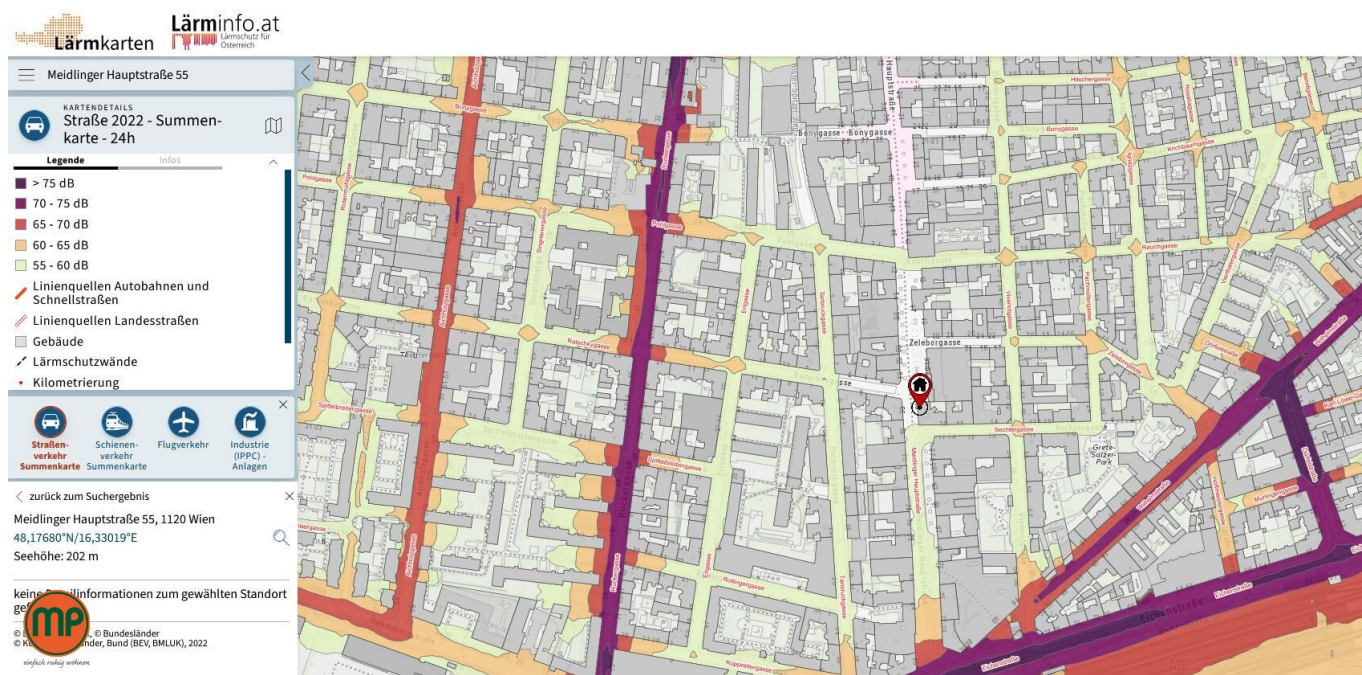


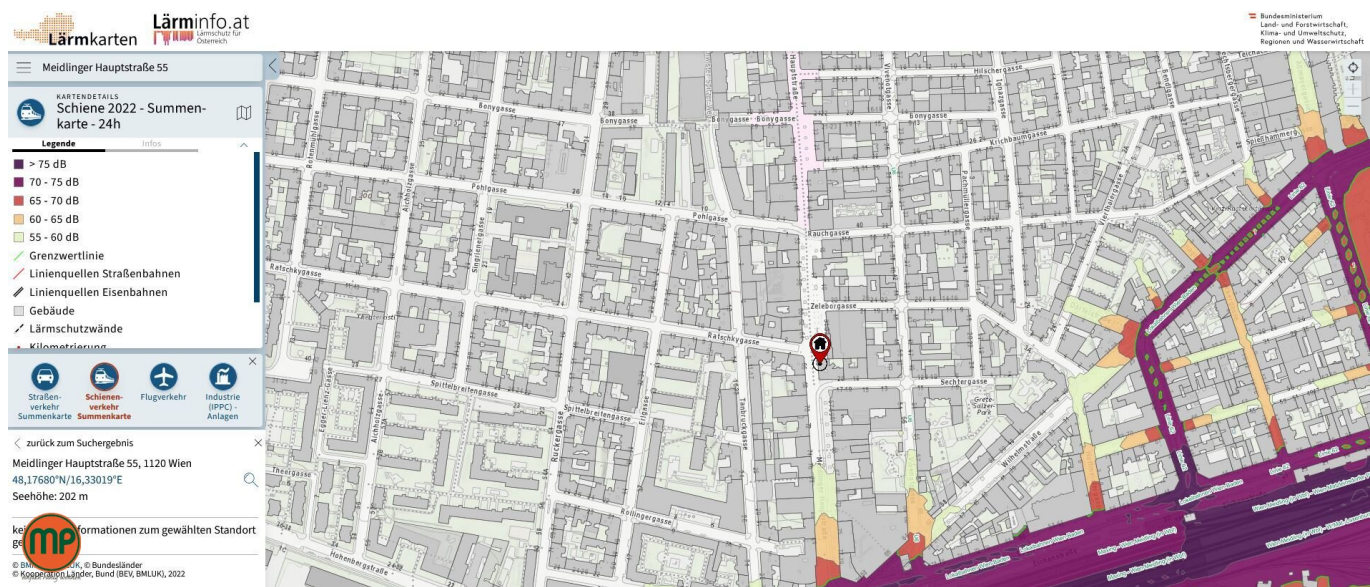


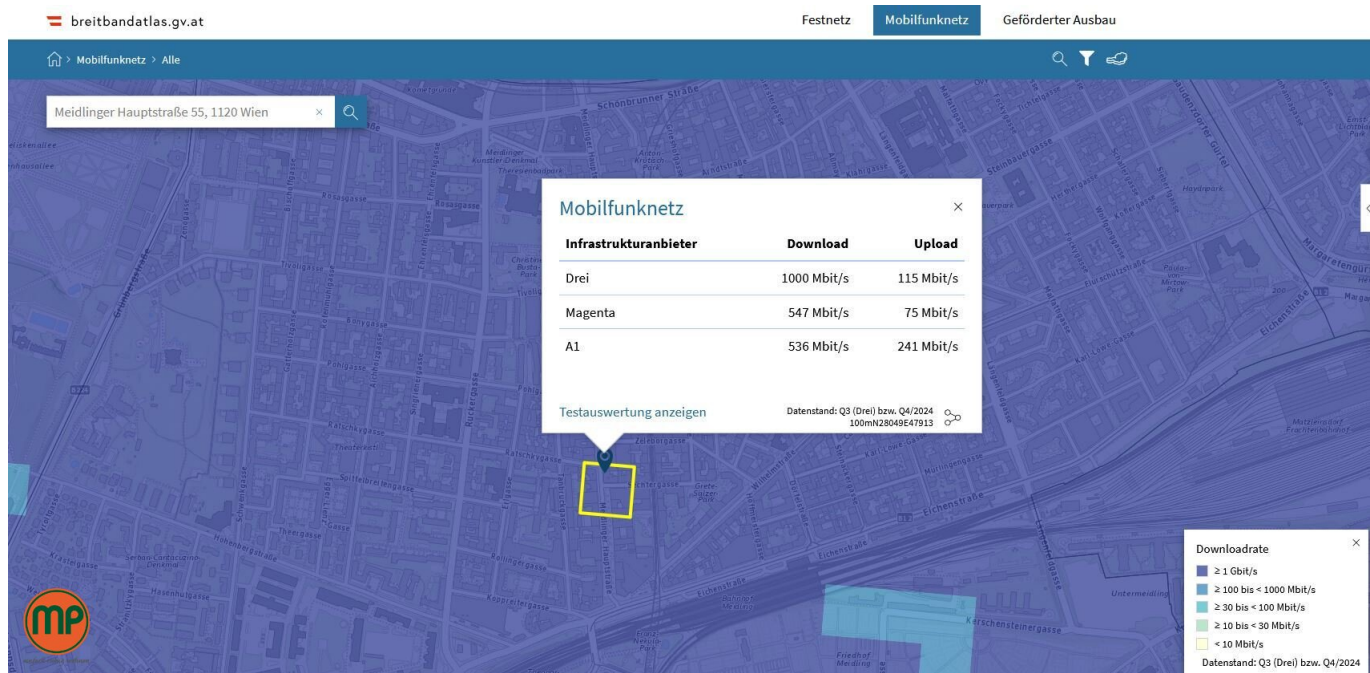
1. Stockwerk

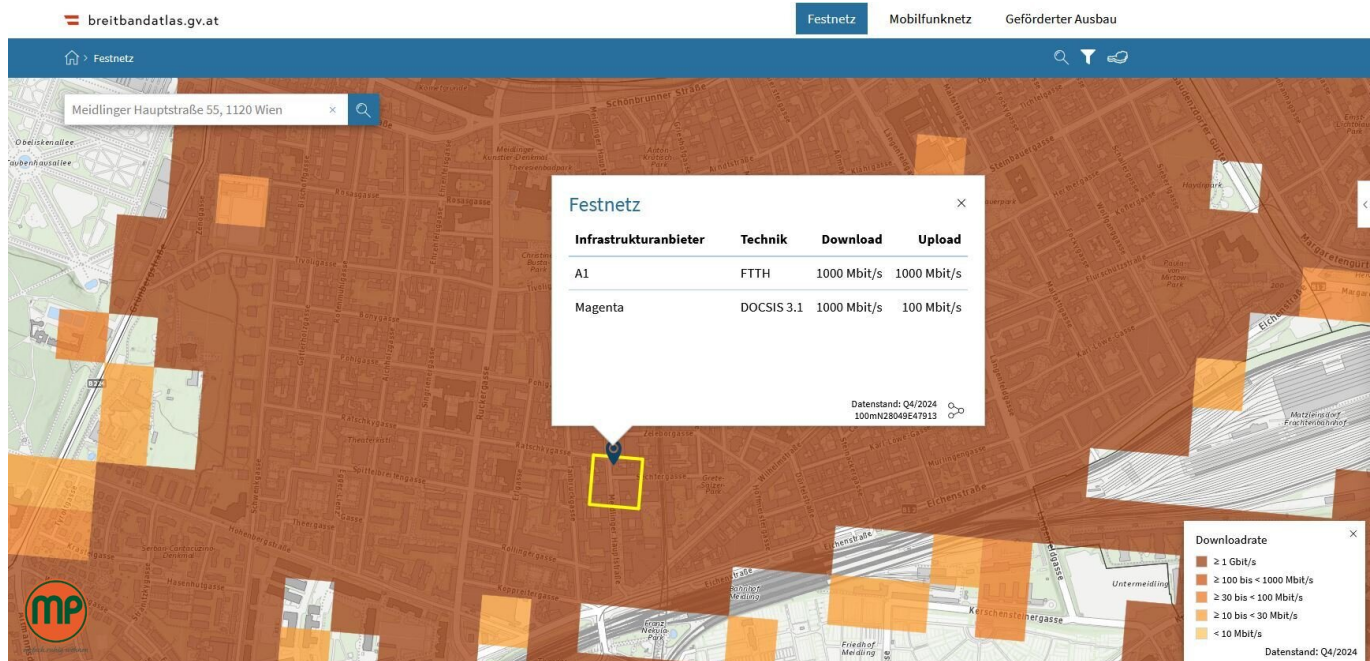
Grundriss ist nicht maßstabsgetreu











Objektbeschreibung

LAGE:

Nur wenige Schritte von der U6 Station Meidling entfernt gelangt dieses Anlageobjekt zum Verkauf.

INFRASTRUKTUR:

Dieses Geschäftslokal befindet sich in einer äußerst gefragten und lebendigen Lage mitten im Herzen des 12. Bezirks – direkt an der stark frequentierten Meidlinger Hauptstraße. Die Straße zählt zu den beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen des Bezirks und bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz – ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleister oder Gastronomie.

Die Nähe zur U-Bahn-Station **Meidling (U6)** sowie zum **Bahnhof Wien Meidling** sorgt für eine optimale Erreichbarkeit – nicht nur für Kundschaft aus dem direkten Umfeld, sondern auch aus dem gesamten Stadtgebiet und dem Umland. Der Bahnhof bietet darüber hinaus Zugang zu mehreren **S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S60, S80)** sowie zahlreichen **Regional- und Fernverbindungen**, was diesen Standort auch für Berufspendler und Reisende äußerst attraktiv macht.

Ergänzt wird die hervorragende öffentliche Anbindung durch mehrere **Straßenbahn- (Linie 62)** und **Buslinien (7A, 62A, 8A, 9A)**, die direkt oder in unmittelbarer Nähe halten. So wird das Geschäftslokal nicht nur zu einem bequemen Ziel für Kunden, sondern auch zu einem gut erreichbaren Arbeitsplatz für Mitarbeiter.

Die direkte Umgebung punktet zudem mit einem vielfältigen Branchenmix: zahlreiche Geschäfte, Cafés, Apotheken, Banken, Supermärkte sowie Gastronomiebetriebe sorgen für eine belebte Infrastruktur und ein kontinuierliches Kundenaufkommen.

Die starke Frequenzlage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und das dynamische Umfeld machen diesen Standort zu einer wertbeständigen Investition und bieten ideale Voraussetzungen für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

AUSSTATTUNG:



Zum Verkauf gelangt ein straßenseitig zugängliches Geschäftslokal in äußerst gut frequentierter Lage, das sich über zwei Etagen erstreckt und sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage eignet. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoß eines architektonisch außergewöhnlichen Gebäudes – die markante Fassade wurde vom bekannten österreichischen Architekten **Wilhelm Holzbauer** entworfen und verleiht dem Haus einen hohen Wiedererkennungswert sowie repräsentativen Charakter.

Das Geschäftslokal ist seit rund **40 Jahren unbefristet an ein etabliertes Reisebüro vermietet**, das sich als **verlässlicher Ankermieter** mit stabiler Unternehmenshistorie bewährt hat. Die jährlichen Mieteinnahmen sorgen für eine **Nettojahresrendite von ca. 7,48 %**, was dieses Anlageobjekt besonders attraktiv für Investoren macht, die auf langfristige Mietsicherheit und solide Erträge setzen.

Die straßenseitige Lage im Erdgeschoß bietet nicht nur hohe Sichtbarkeit, sondern auch beste Voraussetzungen für eine anhaltende Nutzung und Wertentwicklung. Dank des langjährigen Mietverhältnisses besteht kein Leerstandsrisiko – das Geschäftslokal erwirtschaftet ab dem ersten Tag verlässlich Einkommen.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund des laufenden Geschäftsbetriebs derzeit keine Besichtigungen möglich sind.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.