

**+6% Rendite! Gepflegtes Souterrain-Lokal mit Potenzial -
U-Bahn-Station Schweglerstraße**



Objektnummer: 5498/430

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	96,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

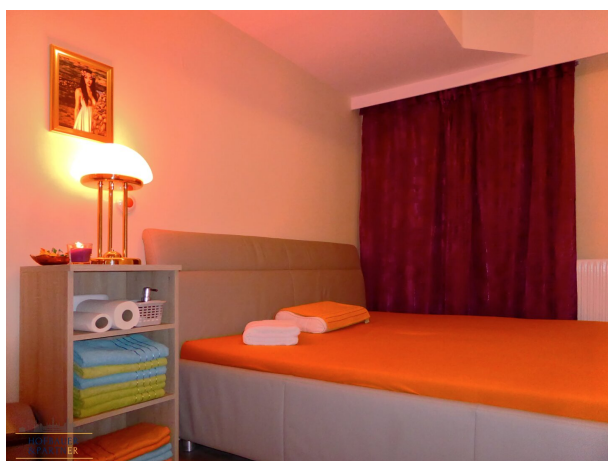


Emre Er

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

H +43 660 50 45 114

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



Objektbeschreibung

Anlageobjekt in Top-Lage bei Schweglerstraße

96,05 m² Souterrain – derzeit als Massagesalon vermietet

Lage

Das Objekt befindet sich in der nur wenige Schritte von der **U-Bahn-Station Schweglerstraße (U3)** entfernt. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und profitiert von der Nähe zum Westbahnhof, zur Mariahilfer Straße sowie zu zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben. Damit ist ein hohes Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen gegeben.

Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt liegt im **Souterrain** eines gepflegten Gebäudes und verfügt über eine **Gesamtfläche von 96,05 m²**.

Die Raumaufteilung ist für den Betrieb eines Massagesalons optimiert, bietet aber auch Flexibilität für andere Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung laut Plan:

- Vorraum
- 4 Zimmer
- 1 Büro
- Küche
- Garderobe
- 3 WC-Anlagen

Vermietung & Rendite

- Derzeit an einen **verlässlichen Mieter (Massagesalon)** vermietet
- **Attraktive Rendite mit zusätzlichem Steigerungspotenzial**

- Solide Einnahmen dank stabiler Mieterlöse

Highlights

- **96,05 m² Nutzfläche** mit klarer Raumstruktur
- Sehr gute Infrastruktur & zentrale Lage
- Vermietetes Anlageobjekt mit laufenden Einnahmen
- Zukunftsträchtige Lage mit Wertsteigerungspotenzial

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 198.000,00,-
- Betriebskosten/Monat: ca. € 408,00,-
- Nettomietenertrag: € 1.000,00,-
- Bruttomietenertrag: € 1.408,00,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung: Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 \(0\) 660 504 51 14](tel:+4306605045114) oder e.er@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.