

## **Anlageobjekt Geschäftslokal 1140 Wien - Rendite 6,12%**



IMG\_7393

**Objektnummer: 141/84332**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.767,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,77                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Preis auf Anfrage

**Provisionsangabe:**

3%

## Ihr Ansprechpartner



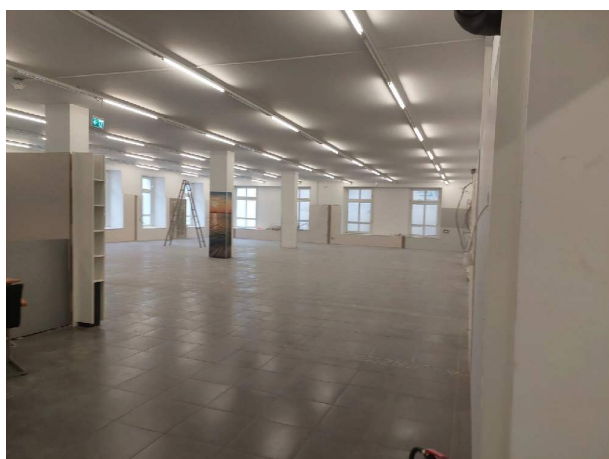
**Mag. Dr. Kira Freigassner**

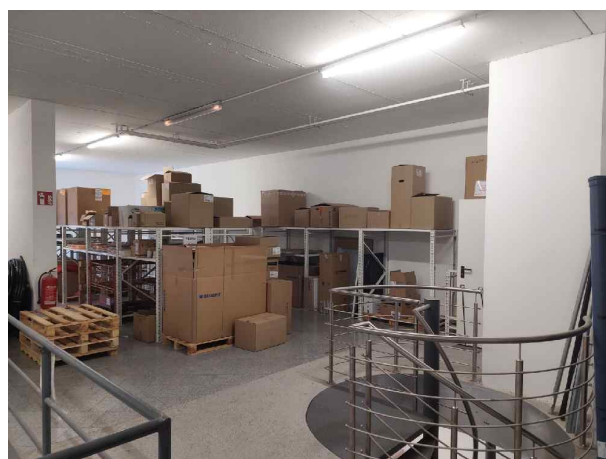
Rustler Immobilienreuhand

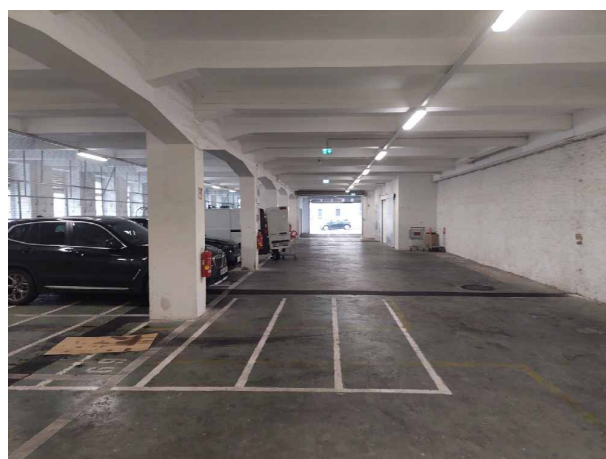
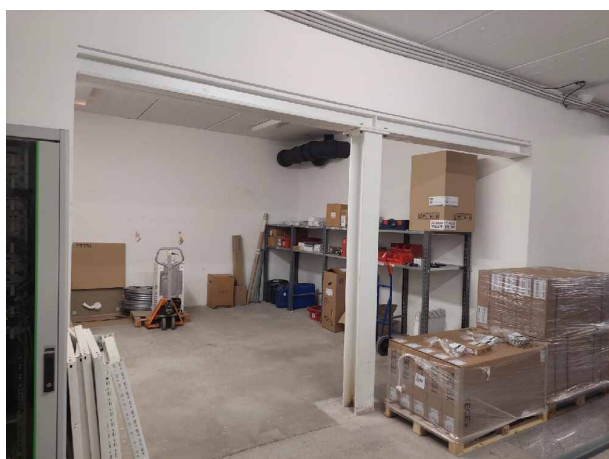
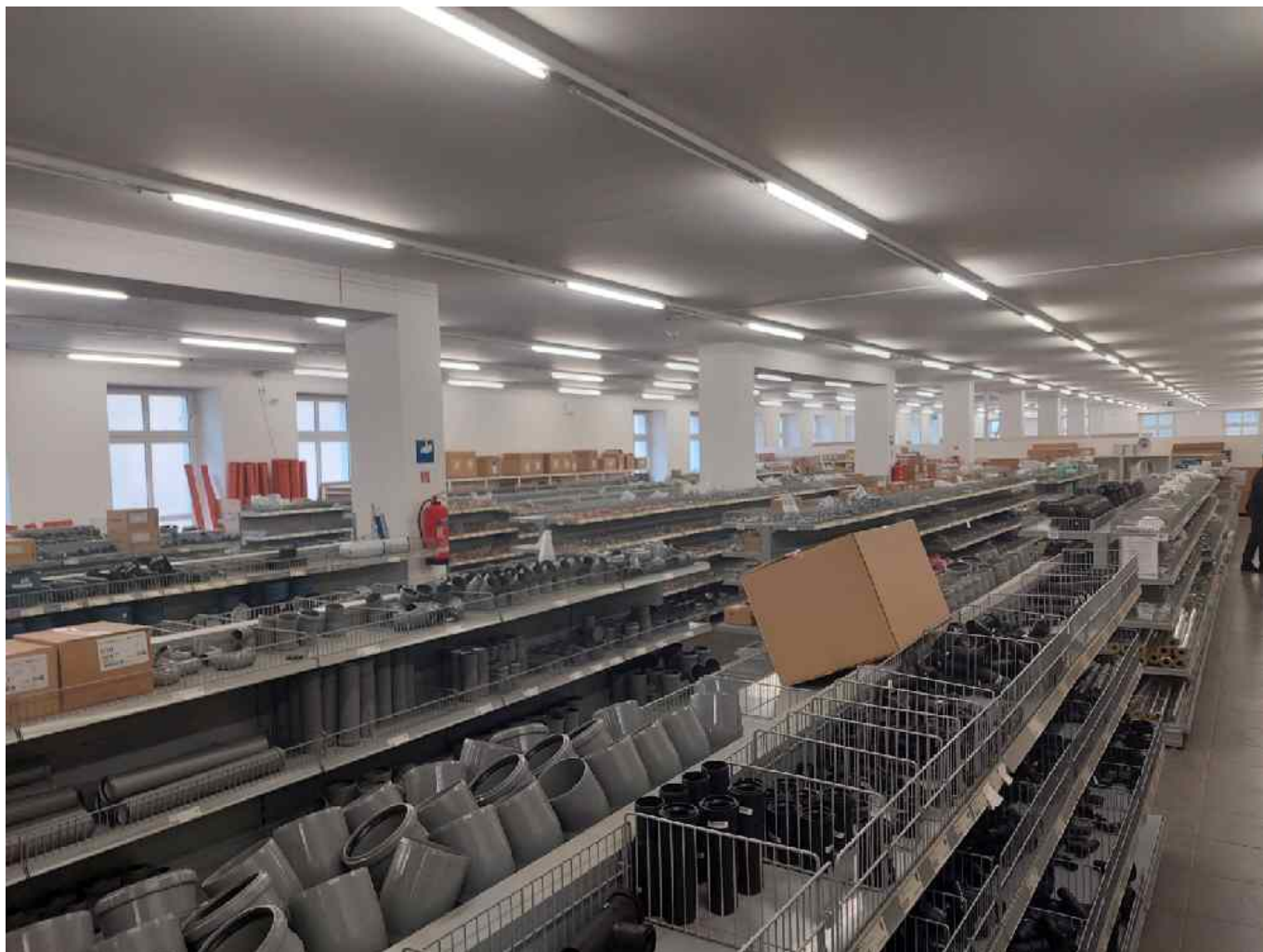
T 0676 834 34 675 675

H 0676 834 34 675

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







## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Geschäftslokal bietet eine Gesamtfläche von rd. 1.767 m<sup>2</sup> und ist Bestandteil einer großen neuen Wohnhausanlage. Es bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, ideal für Einzelhandel, Showroom oder Büroflächen. Das Geschäftslokal wurde saniert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Es handelt sich um ein parifiziertes Wohnungseigentumsobjekt mit Geschäftswidmung, das aktuell von der Firma IMPEX Sanitär- und Heizungsgroßhandels GmbH betrieben wird. Details zum Mietvertrag gerne auf Anfrage. Das Geschäftslokal ist nicht an die Heizzentrale (Fernwärme) der Wohnhausanlage angeschlossen, sondern verfügt über eine eigene Gasheizung, die eine unabhängige Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich stehen 10 KFZ-Stellplätze (Nummern 61–70) zur Verfügung, die eine komfortable Anfahrt und ausreichende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden sichern.

Betriebskostenübersicht:

Reparaturrücklage: € 735,86 (netto)

Betriebskosten: € 1.397,34 (netto)

Gesamt brutto: € 2.133,20

Kaufpreis: auf Anfrage

Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## 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.