

**# SQ - SOLIDES RENDITEOBJEKT - BONITÄTSSTARKER  
MIETER - 1160 WIEN**



**Objektnummer: 21016**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	272,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	272,74 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	272,74 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.366.800,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.176,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,52 €
<b>USt.:</b>	110,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



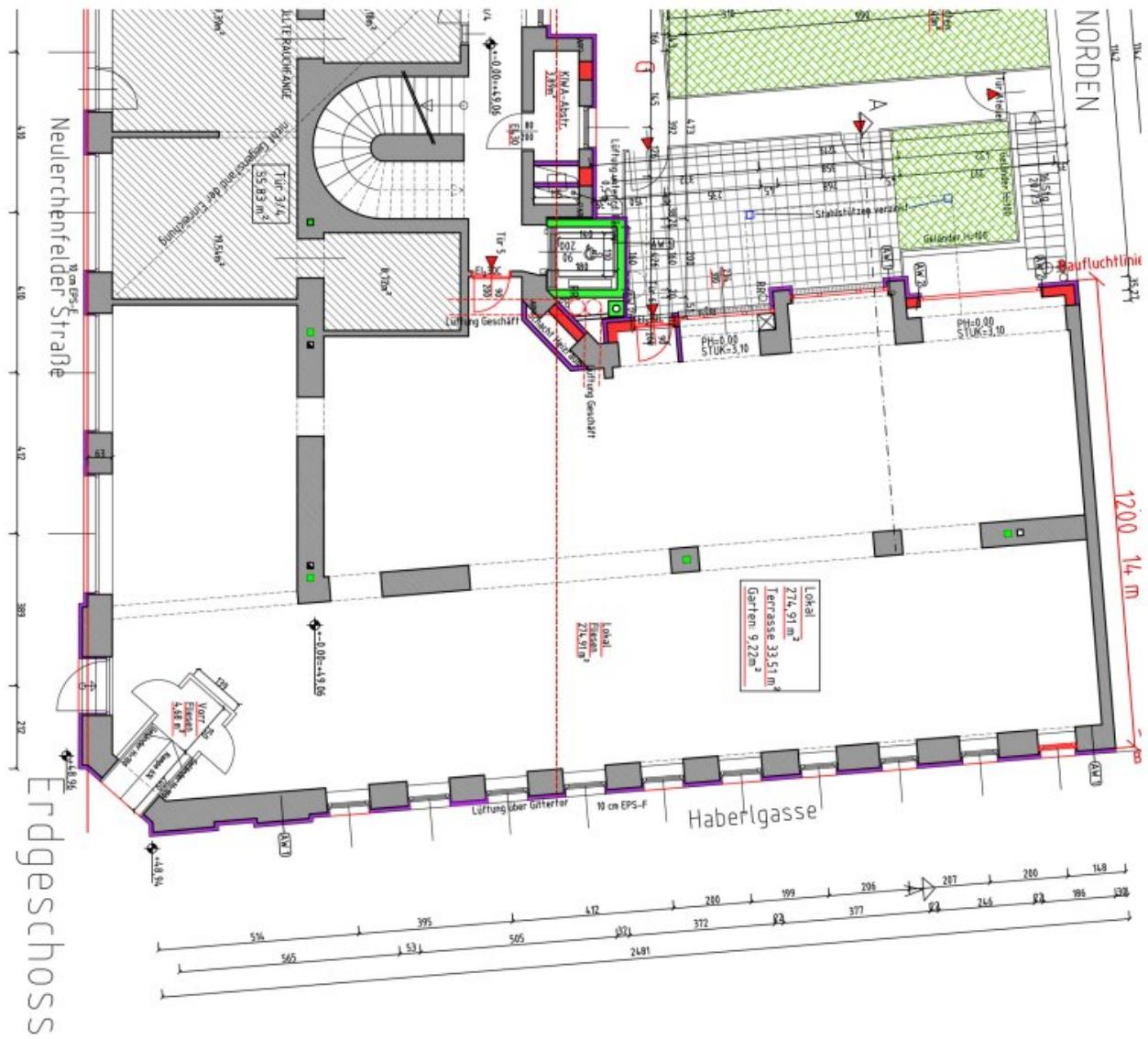
### STADTQUARTIER INVEST

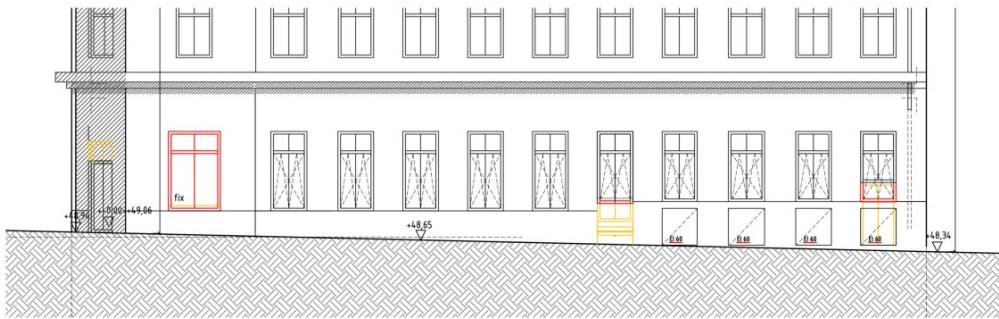
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15

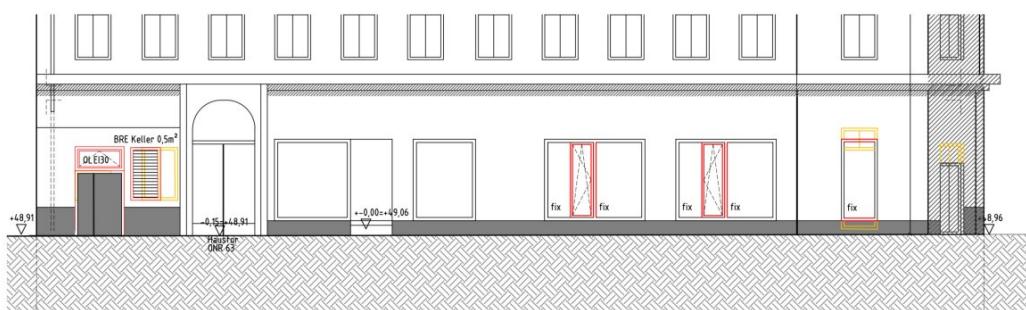


**SO**  
MAKLER





## Ansicht Haberlgasse



## Ansicht Neulerchenfelderstraße

Neulerchenfelderstrasse 63

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives und langfristig vermietetes Geschäftslokal in der Neulerchenfelder Straße, 1160 Wien. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Lage, moderne Ausstattung sowie eine unbefristete Vermietung an die POST AG aus, was eine stabile Einnahmequelle gewährleistet.

Die Geschäftsfläche umfasst großzügige **272 m<sup>2</sup>** und wurde im Jahr 2018 nach Fertigstellung der Filiale an den renommierten Mieter übergeben. Derzeit befindet sich die restlichen Teile der Liegenschaft in den darüber liegenden Stockwerken sowie die Allgemeinteile in der finalen Fertigstellung, was zusätzliche Qualität und Wertsteigerung bedeutet.

## Wirtschaftliche Eckdaten

- **Aktuelle Netto-Mieteinnahmen:** ca. **€ 4.432,43/Monat** (exkl. Betriebskosten und USt)
- **Jährliche Netto-Mieteinnahmen:** ca. **€ 53.189,16**
- **Indexanpassung:** 3%/100%
- **Netto -Kaufpreis:** **€ 1.139.000 zzgl. Ust.**
- **Rendite:** ca. **4,67 %**
- **Rücklage:** **€ 221,29**
- **Betriebskosten:** **€ 550,52 +20% USt.**

## Standort und Infrastruktur

Das Geschäftslokal befindet sich in der stark frequentierten Neulerchenfelder Straße, die für ihre ausgezeichnete Anbindung und hohe Passantenfrequenz bekannt ist. Die Immobilie ist optimal öffentlich erreichbar:

- **Straßenbahn:** In unmittelbarer Nähe befinden sich die Linien 2, 44 und 46.
- **U-Bahn:** Die U6-Station Thaliastraße ist wenige Minuten entfernt.
- **Autobahn:** Eine schnelle Anbindung an den Gürtel ermöglicht auch für Autofahrer eine bequeme Erreichbarkeit.

## Highlights der Immobilie

- **Langfristig gesicherte Einnahmen:** Unbefristete Vermietung an die POST AG.
- **Attraktive Rendite:** Mit einer Nettorendite von knapp unter 5% eignet sich die Immobilie hervorragend als Investment.
- **Top-Lage in Wien:** Neulerchenfelder Straße – bekannt für ihre zentrale und gut angebundene Lage.

## Konditionen und Kaufpreis

- **Verkaufspreis:** ca. € 1.139.000 zzgl USt
- **Betriebskosten:** 570,03 zzgl USt.
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% gesetzl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

**Arkadi Moullaev, BA**

0676844299202

moullaev@stadtquartier.at

Investieren Sie in eine Immobilie mit stabilen Erträgen und einer hervorragenden Lage – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap