

**Zwei großzügige Geschäftslokale in Top-Lage des 17.  
Bezirks zu verkaufen - befristet vermietet und  
hochfrequentiert**



**Objektnummer: 21552**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße 49
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,13 m²
Kaufpreis:	283.565,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

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

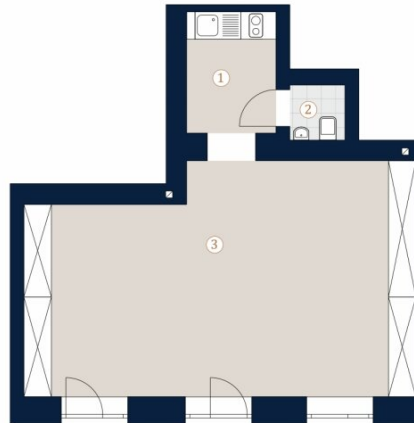


Hernalser Hauptstraße 49  
1170 Wien

Top 4-5 • EG

Wohnfläche 48,56 m<sup>2</sup>

- 1 Magazin
- 2 WC
- 3 Geschäft



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

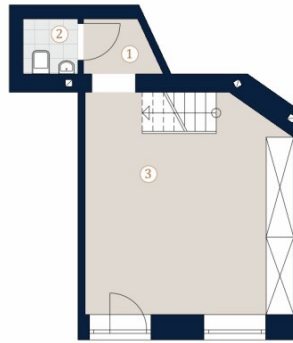
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Hernalser Hauptstraße 49  
1170 Wien

Top 8 • EG

Wohnfläche 24,57 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Geschäft



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

### **Paket aus 2 Geschäftslokalen in hochfrequentierter Lage des 17. Bezirks**

Die Gewerbeflächen befinden sich in gut sichtbarer Lage auf der Hernalser Hauptstraße 49, einer lebendigen Geschäfts- und Verkehrsachse des 17. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von vielfältigem Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie sowie einer hohen Wohnbevölkerung, was für eine stabile Frequenz sorgt. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 43 und 9 sowie mehrere Busverbindungen liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zur Innenstadt. Durch die Nähe zum Elterleinplatz profitieren Unternehmen zusätzlich von hohem Passantenaufkommen und guter Infrastruktur. Hier wird zukünftig die neu errichtete U5-Station "Elterleinplatz" fußläufig zu erreichen sein.

- Top 4-5: befristet vermietet bis 14.09.2031
- Top 8: befristet vermietet bis 30.06.2029
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.029,03 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4,35%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile

- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m  
Apotheke <275m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <300m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <325m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap