

## **Betongold - Gewerbefläche in hochfrequentierter Lage des 5. Bezirks**



**Objektnummer: 21533**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	49,17 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	49,17 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	302.484,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



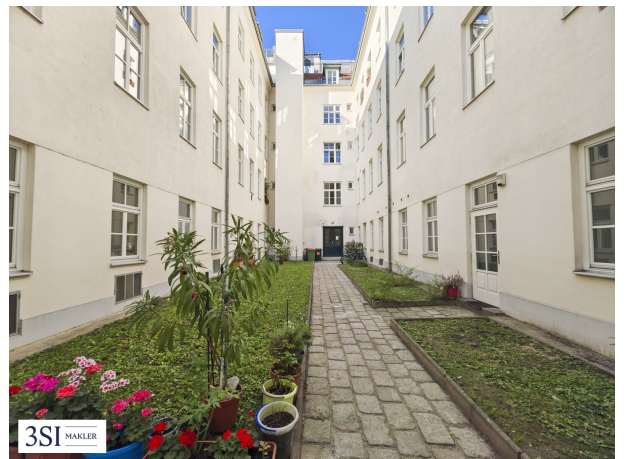
### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Die unbefristet vermietete Gewerbefläche in der Schönbrunner Straße 22–24 befindet sich in einer hervorragend angebundenen und stark frequentierten Lage des 5. Bezirks. Direkt an einer zentralen Verkehrsachse gelegen, profitiert das Objekt von hoher Sichtbarkeit und einem stetigen Passantenaufkommen. Die unmittelbare Nähe zur U4-Station Pilgramgasse sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl aus der Innenstadt als auch aus den umliegenden Bezirken.

Das Umfeld bietet eine lebendige Mischung aus Geschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsbetrieben, was für zusätzliche Kundenfrequenz und optimale Voraussetzungen für vielfältige gewerbliche Nutzungen sorgt. Der nahegelegene Naschmarkt sowie das Wiental mit seinen Rad- und Fußwegen sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die attraktive, urban vernetzte Lage.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 756,21 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Geschäftsfläche marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- 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.

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 <125m

Apotheke <225m

Klinik <125m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <50m

Universität <525m

Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap