

**Unbefristetes Geschäftslokal mit 4,5% Rendite im 18. Bezirk mit hoher Lebensqualität – Ihr Standort mittendrin!**



**Objektnummer: 21553**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße 119
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Nutzfläche:	45,54 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	264.000,00 €
Betriebskosten:	169,87 €
USt.:	33,97 €
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 Verfügung.





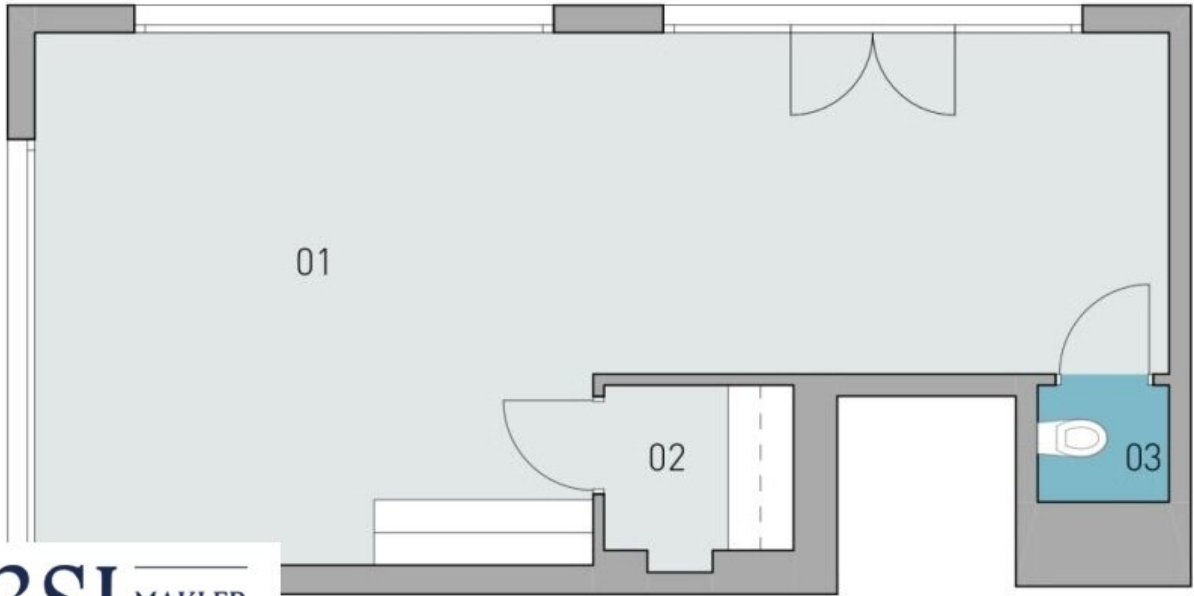
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in gut sichtbarer Lage auf der Gersthofer Straße, einer beliebten Geschäfts- und Wohnstraße im Herzen von Währing. Die Umgebung ist geprägt von einem lebendigen Mix aus Nahversorgern, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, wodurch eine konstante Frequenz gewährleistet ist. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 9 und 40, die S-Bahn-Station Gersthof sowie mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das angenehme, familienorientierte Grätzl zeichnet sich durch hohe Wohnqualität und gute Kaufkraft aus.

- befristet vermietet bis 14.06.2031
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins : EUR 990,00 / Monat
- derzeitige Bruttoanfangsrendite 4,50%
- 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 <175m  
Apotheke <425m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <100m  
Universität <775m  
Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.225m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <600m  
Post <600m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.650m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <950m

Autobahnanschluss <3.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap