

**Betongold - attraktive 4% Rendite! Unbefristet vermietetes  
Geschäftslokal eines eleganten Neubaus beim  
Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 21708**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 63
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,56 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	239.391,00 €
Betriebskosten:	125,21 €
USt.:	14,60 €
Provisionsangabe:	

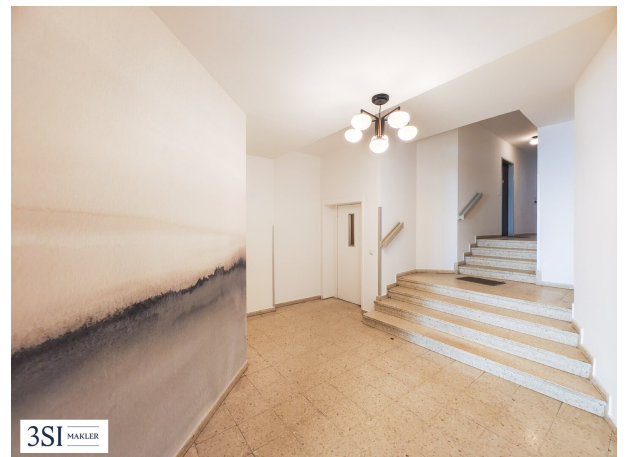
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER

Schulgasse 63  
1180 Wien

Top 1 • EG

Wohnfläche 57.50 m<sup>2</sup>  
Garten 35.67 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 WC
- 4 Bad
- 5 A.R.
- 6 Zimmer



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. Stützliche Maße sind Rohbau Maße.

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Die Liegenschaft ist ein gepflegtes Eckhaus aus dem Jahr 1990 mit herrlichem Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Zum Verkauf stehen insgesamt 19 Wohneinheiten sowie 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

## Lage

Das Gebäude überzeugt durch seine erstklassige Lage im 18. Bezirk, direkt gegenüber dem beliebten Schubertpark. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Erholung vor der Haustür.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie der traditionsreiche Kutschkermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Apotheken, Banken und weitere Nahversorger sind schnell erreichbar – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Mit der U6 „Währinger Straße“, den Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie den Buslinien 37A und 40A erreichen Sie in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt.

Eine Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet – ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger.

## Top 1

Die Aufteilung dieser gut geschnittenen Neubauwohnung ist wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Geschäftslokal

Ein unbefristet vermietetes Geschäftslokal **mit 4% Rendite** bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 797,97 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 4%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden des Geschäftslokals marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

Tiefgaragenplätze können ab **€ 15.000,-** in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

## **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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% USt + Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <350m

Klinik <350m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <375m

Universität <850m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <350m

## **Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap