

**Top Rendite: 4,0% Anlageobjekt : unbefristet vermietetes  
Büro**



**Objektnummer: 2153/100**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	839.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

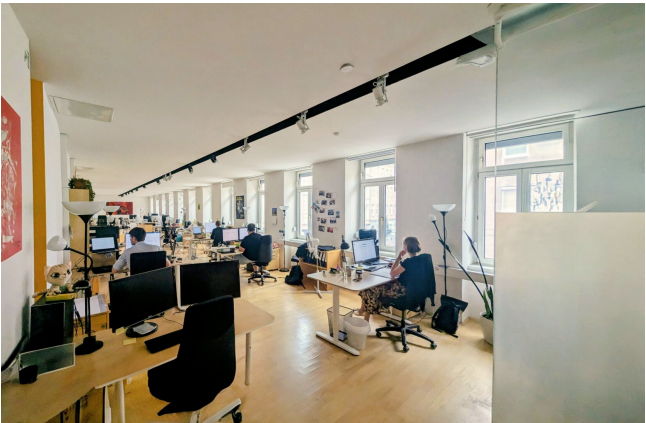
## Ihr Ansprechpartner

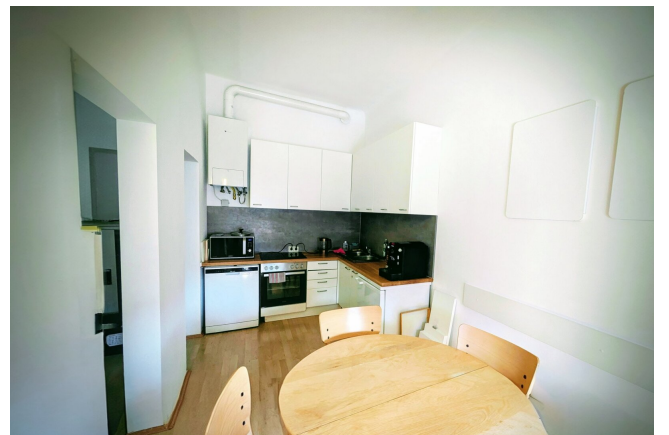
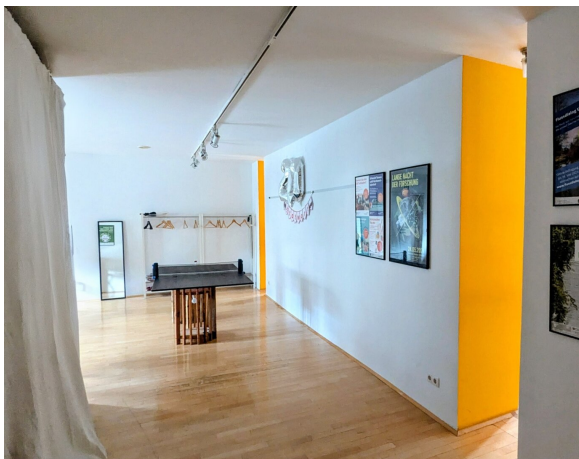
### **Valeria Schibinschi**

Merlin Real Estate Group GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

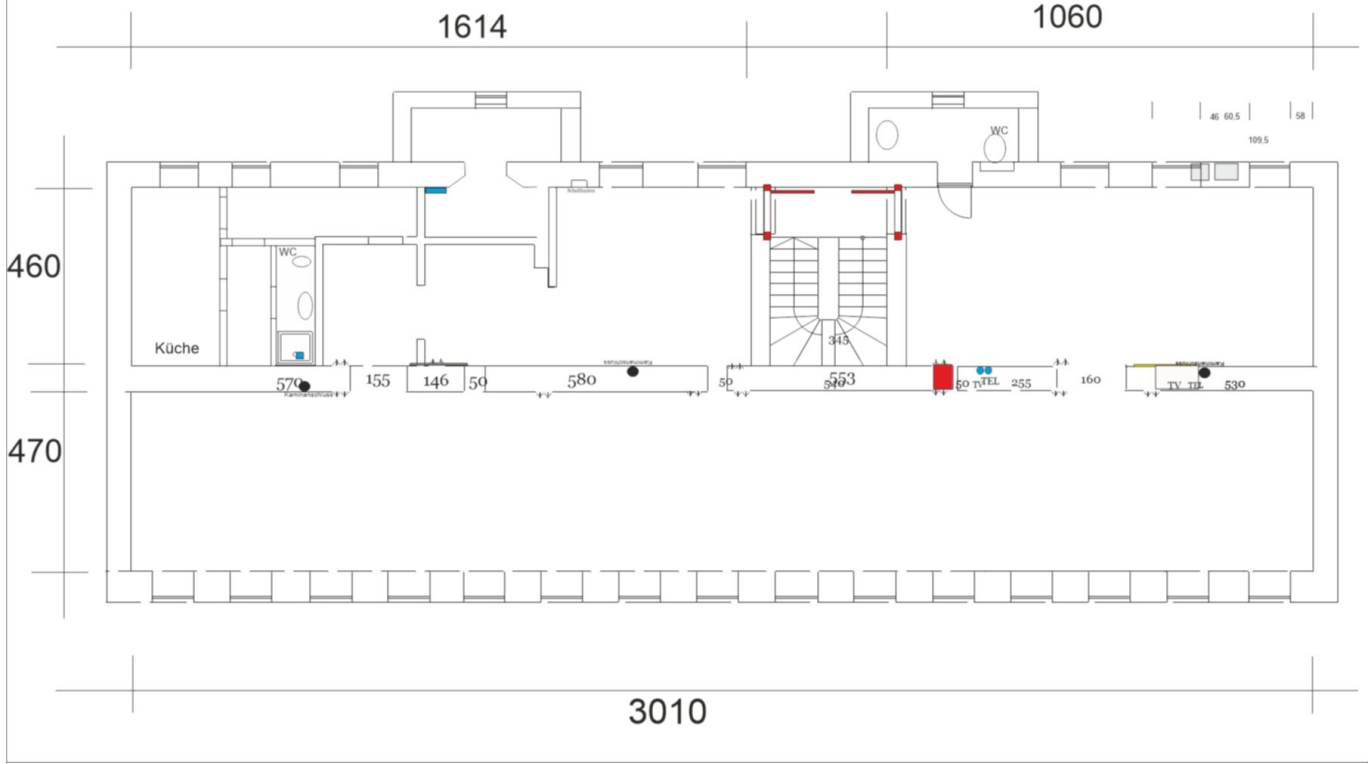
T +43 670 402 00 19

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





1. Stock Wohnung/ Büro



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehenden Büroräume befinden sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten und historisch wertvollen Wohn- und Geschäftshauses (Baujahr ca. 1899) im lebendigen 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring.

Das Objekt ist aktuell unbefristet an eine etablierte Werbeagentur vermietet und generiert damit stabile, langfristige Mieteinnahmen mit einer attraktiven Bruttorendite von 4,0%.

Die großzügige Nutzfläche umfasst ca. 277 m<sup>2</sup> und ist funktional gestaltet mit straßen- und hofseitig ausgerichteten Fenstern, die für eine optimale Belichtung und ein angenehmes Arbeitsklima sorgen.

Das Investment eignet sich hervorragend für Anleger, die auf langfristige Ertragsstabilität und solide Mietverhältnisse setzen.

### Auf einen Blick

- Nutzfläche: ca. 277 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete: 33.576 €
  - Rendite: 4,0%
  - Baujahr: ca. 1899
  - Gasetagenheizung
- Fenster straßen- und hofseitig
- Unbefristet vermietet an Werbeagentur
- Solides Anlageobjekt mit nachhaltigen Mieteinnahmen

### Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt im Westen Wiens im Bezirk Ottakring, geprägt von Wohnbebauung mit

guter Nahversorgung. Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten auf der Thaliastraße sowie der Brunnenmarkt (ca. 5 Gehminuten) und Yppenplatz (ca. 10 Gehminuten) sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U-/S-Bahnstation Ottakring: ca. 10 Gehminuten bzw. 7 Minuten mit Straßenbahn
- Straßenbahnlinie 46, Station Thaliastraße: 1 Gehminute
- Straßenbahnlinie 2, Station Neulerchenfelder Straße: 1 Gehminute
- Mit Straßenbahnlinien 2 oder 46: ca. 10 Minuten ins Wiener Zentrum

### **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Valeria Schibinschi** unter **0676 / 963 55 85** sowie **vschibinschi@mwp-am.com** zur Verfügung.

**Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap