

**WE-Paket bestehend aus drei gut vermieteten  
Geschäftslokalen zu verkaufen**



**Objektnummer: 38454**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 282,28 m²                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 282,28 m²                   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 282,28 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 92,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,06               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 870.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

T +43 1 955 15 66  
H +43 676 660 7817

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



## Objektbeschreibung

**Verkauf eines WE-Pakets bestehend aus drei vermieteten Geschäftslokalen in den Bezirken 2. Leopoldstadt und 17. Hernal**

- 3 Geschäftslokale, 2x unbefristet vermietet, 1x befristet
- Nutzfläche 513,13 m2 gesamt
- Ertrag p.a. IST dz. **€ 84.343,44**

**1020, Czerningasse**, NFL. 103,52 m2, HMZ netto p.m. EUR 1.299,49 (EUR 12,55/m2), unbefristetes Mietverhältnis (Einzelkaufpreis EUR 295.000,--)

**1020, Rembrandtstraße**, NFL. 94,96 m2, HMZ netto p.m. EUR 1.266,09 (EUR 13,33/m2), unbefristetes Mietverhältnis (Einzelkaufpreis EUR 285.000,--)

**1050, Arbeitergasse**, NFL. 83,8 m2, HMZ netto p.m. EUR 1.675,05 befristet vermietet bis 15.11.2027 (Einzelkaufpreis EUR 339.000,--)

**Kaufpreis im Paket: EUR 870.000,--** Es ist auch ein Einzelabverkauf der Geschäftslokale zu den oben genannten Preisen möglich.

IST-Rendite: 5,85 %

*Aktuell sind alle Objekte als Hostessen-Lokale vermietet. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse keine Besichtigungen der Geschäftslokale möglich sind.*

Gerne stehen wir Ihnen bei Interesse für die Übermittlung weiterer Details und Unterlagen zur Verfügung.

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: Tiefenthaler-Gnesda Rechtsanwälte GmbH/ Mag. Wolfgang Tiefenthaler Pauschalhonorar für Käufer € 5.000,-- zzgl. USt. + Barauslagen



Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien** ist als Doppelmakler tätig und weißt auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. *Der Makler erklärt, im Sinne des § 5 Maklergesetzes als **Doppelmakler tätig** zu sein.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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