

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elisabeth Preissl

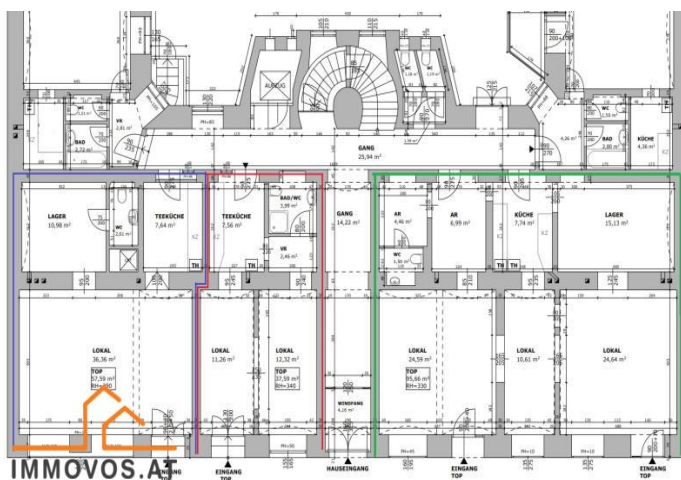
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 09. 08. 2024

AB 4 % RENDITE: LANGFRISTIG VERMIETETE GESCHÄFTSFLÄCHEN IN GUTEN LAGEN IM 2. + 8. + 9. BEZIRK ZU VERKAUFEN!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44413
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 8.,Josefstadt
Ort:	Wien 8.,Josefstadt
Lage:	Nähe Alser Straße
Verkehrsanbindung:	Linien U-4, U-6, 43, 44, 5, 33

KOSTEN

Preis:	€ 245.000,00
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Nutzfläche ca.:	111,00 m ²
------------------------	-----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	4
Stockwerk:	Erdgeschoß
Anzahl WCs:	1

Zum Verkauf werden langfristig vermietete und gut eingeführte Ladenlokale und Geschäftsflächen in Frequenzlage im 2., 8. und 9. Bezirk angeboten:

Es handelt sich um bestes eingeführte Fachgeschäfte mit Stammkunden und Lokale in den Bezirken Leopoldstadt, Josefstadt und Alsergrund entlang von frequentierten Einkaufsstrassen oder in U-Bahn-Nähe mit jeweils unbefristetem Mietvertrag, die eine Rendite von 4,7 % bis knapp 6 % bieten können.

Die unbefristeten Mietverträge liegen vor. Jeweils ein direkter Zugang von der Straße her ebenso vorhanden wie ein Zugang über das Stiegenhaus. Zusätzliches Gang-WC, Sanitärbereiche mit WC im Lokal vorhanden, Gas-Therme als Heizung, Teeküche. Großflächige Auslagen + Eingang über eine Glastür mit Alu/Stahlrahmen älterer Bauart. Die scheidende Mieterin wird die spezifische Geschäftseinrichtung entfernen.

Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	109,53 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,45
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

Es handelt sich um

- 1 Geschäftslokal bestehend aus vormals 3 zusammen gelegten Lokalen mit direktem Zugang und Ladenportal/Auslagenflächen in der Novaragasse/U-2 Taborstraße mit insgesamt ca. 111,7 m²
- 3 Geschäftsflächen im Ausmaß von ca. 192,5 m² in der Kochgasse mit unterschiedlichem Branchenmix (alles Fachgeschäfte mit Stammkunden)
- 1 an ein Fachgeschäft vermietetes Ladenlokal mit ca. 170 m² in der Hebragasse + 89 m² Lagerfläche (leersthd.)
- 1 Souterrain-Lokal mit eigenem Straßenzugang nächst Friedensbrücke / U-4 mit ca. 170 m² (Branche Sport)

Die Standorte befinden sich tw. im Umfeld von U-Bahnstationen wie U-4 Friedensbrücke oder bei der Endstelle der Linie 13A und verfügen durch die Nähe zu Hauptverkehrsadern und Geschäftsstraßen über ausreichend Laufkundschaft bzw. durch ihre Stammkunden.

Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr an allen Standorten.

Ein Ankauf aller Flächen pro Liegenschaft wäre erwünscht.

Kaufpreise auf Anfrage

Bei Abschluss des Rechtsgeschäftes bzw. eines von uns vermittelten Ankaufes wird unser Vermittlungs-Honorar in Höhe von 3 % vom erzielten Kaufpreis zzgl. 20 % USt. fällig.

Die Energieausweise werden teilweise neu erstellt. Wir haben unseren Auftraggeber über die Vorlagepflicht eines Energieausweises gem. EAVLG 2012 schriftlich aufgeklärt. Daher gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart.

Gerne nennen wir Ihnen auf Anfrage die Details zu diesem Angebot und die einzelnen Verkaufspreise der angebotenen Geschäftsflächen.

Die Angaben basieren jeweils auf den Informationen, die uns von Seiten des Abgebers übermittelt wurden. Für deren Vollständigkeit, den Letztstand und die Richtigkeit der Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen!

Ihr Kontakt für weitere Informationen: Elisabeth Preissl,
Tel. 0676/474 59 29

