

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

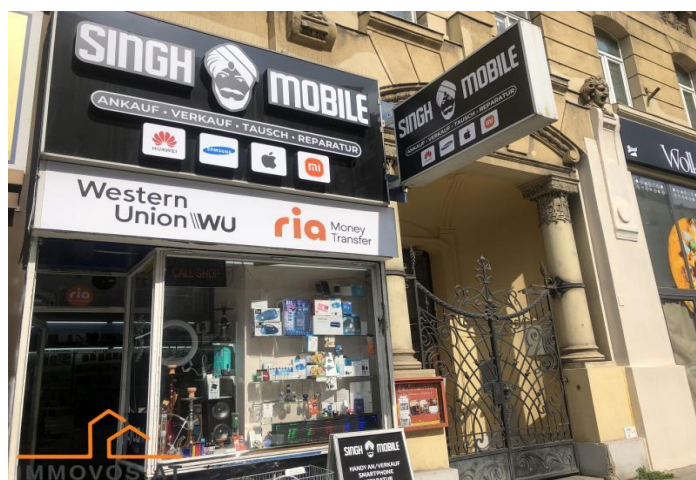
☎ +43 676 / 474 59 29

☎ +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

2 GESCHÄFTS-LOKALE IN GUTER LAGE MIT GUTEM ERTRAG IN 8. U. 9. BEZIRK ZU VERKAUFEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45273
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 8.,Josefstadt
Ort:	Wien 8.,Josefstadt
Lage:	nächst Franz-Josefs-Bahnhof
Verkehrsanbindung:	Linien U-4, U-6, 43, 44, 5, 33

KOSTEN

Preis:	€ 198.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 75,22
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 6,44
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 97,99
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Zum Verkauf werden hier zwei kleinere Ladenlokale bzw. Geschäftsflächen in guter Frequenzlage im 8. und 9. Bezirk angeboten:

Es handelt sich um 2 Fachgeschäfte nahe bei frequentierten Geschäftsstraßen mit bestem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz mit rund 41 und rund 58 m².

Das unbefristet vermietete Lokal in Wien 9 befindet sich in kurzer Gehdistanz zur U-4 Friedensbrücke beim Franz-Josefs-Bahnhof. Direkter Zugang von der Straße vorhanden. 2 Räume verfügbar, einer wird derzeit als Verkaufsraum, der 2. als Lager genutzt. Der Einbau eines WCs war projektiert und wäre möglich. Derzeit ist ein Gang-WC mit vermietet. Der Mieter reguliert regelmäßig und ohne Rückstände, der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto EUR 895,- zzgl. 20 % USt.

Der unbefristete Mietvertrag liegt vor. Keine

Nutzfläche ca.:	41,60 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1900
Stockwerk:	Erdgeschoß
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	176 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,48
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Lift	✓
Isolierfenster	✓

Erhaltungsarbeiten am Gebäude geplant (ausgenommen übliche Kleinreparaturen).

Das Lokal in Wien 8 mit ca. 58 m² gesamter Nutzfläche wird per November 2023 wieder neu unbefristet in Bestand gegeben. Der Mieter übernimmt die bestehenden Einrichtungen (Friseur) von der Vormieterin.

Als monatlicher Mietzins sind zur Zeit EUR 695,40 netto vereinbart, die Betriebskosten belaufen sich auf EUR 136,34 zzgl. jeweils 20 % USt. Daher gesamt brutto EUR 998,09 monatlich. Eine Kautions in Höhe von 3 BMM wird übergeben. Die anteilige Rücklage für dieses Mietobjekt beläuft sich auf rund EUR 69,-- p. M.

Direkter Zugang von der Straße her ebenso vorhanden wie ein Zugang über das Stiegenhaus. Zusätzliches Gang-WC, Sanitärbereich mit WC im Lokal bereits vorhanden, Gas-Therme als Heizung und funktionale Teeküche. Das Anbringen einer Werbe-Tafel ist gestattet. Großflächige Auslage + Eingang über eine Flügeltür mit Alu/Stahlrahmen älterer Bauart.

Durch die Nähe zur Alser Straße als belebter Geschäftsstraße, zur Endstelle der Linie 13A sowie zur Haltestelle der Linien 43 und 44 ist die Frequenz an Laufkunden ausgezeichnet.

Etliche Boutiquen, Fachgeschäfte, Supermärkte, Ordinationen, Confrat. Privatklinik, etc. im Umfeld. Typischer 1870er Altbau mit ausgebautem Dachgeschoß, gegliederter Fassade u. zeittypischem Portal.

Kaufkräftiges Publikum im Umfeld.

Zentrale Lage in etwa der Mitte zwischen der Innenstadt mit dem Knoten Schottentor und der U-6 Alser Straße.

Begehrter Kaufpreis für das per November 2023 unbefristet in Bestand gegebene Lokal mit ca. 58 m² Nutzfläche in Wien 8: VB EUR 245.000,--

Begehrter Kaufpreis für das unbefristet vermietete Lokal mit rund 41 m² Nutzfläche in Wien 9 beim Franz-Josefs-Bahnhof: VB EUR 198.000,--

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

Gerne nennen wir Ihnen auf Anfrage weitere Details zu diesem Angebot und zu den beiden Liegenschaften.

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: Elisabeth Preissl, Tel. 0676/474 59 29

