

**Renditeobjekt: vermietete Räumlichkeiten für Kindergarten
und Hort zum Kauf - Rendite bei knapp 7%**



Objektnummer: 3604

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	426,32 m ²
Zimmer:	6
WC:	3
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	578,00 €
USt.:	115,60 €
Provisionsangabe:	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

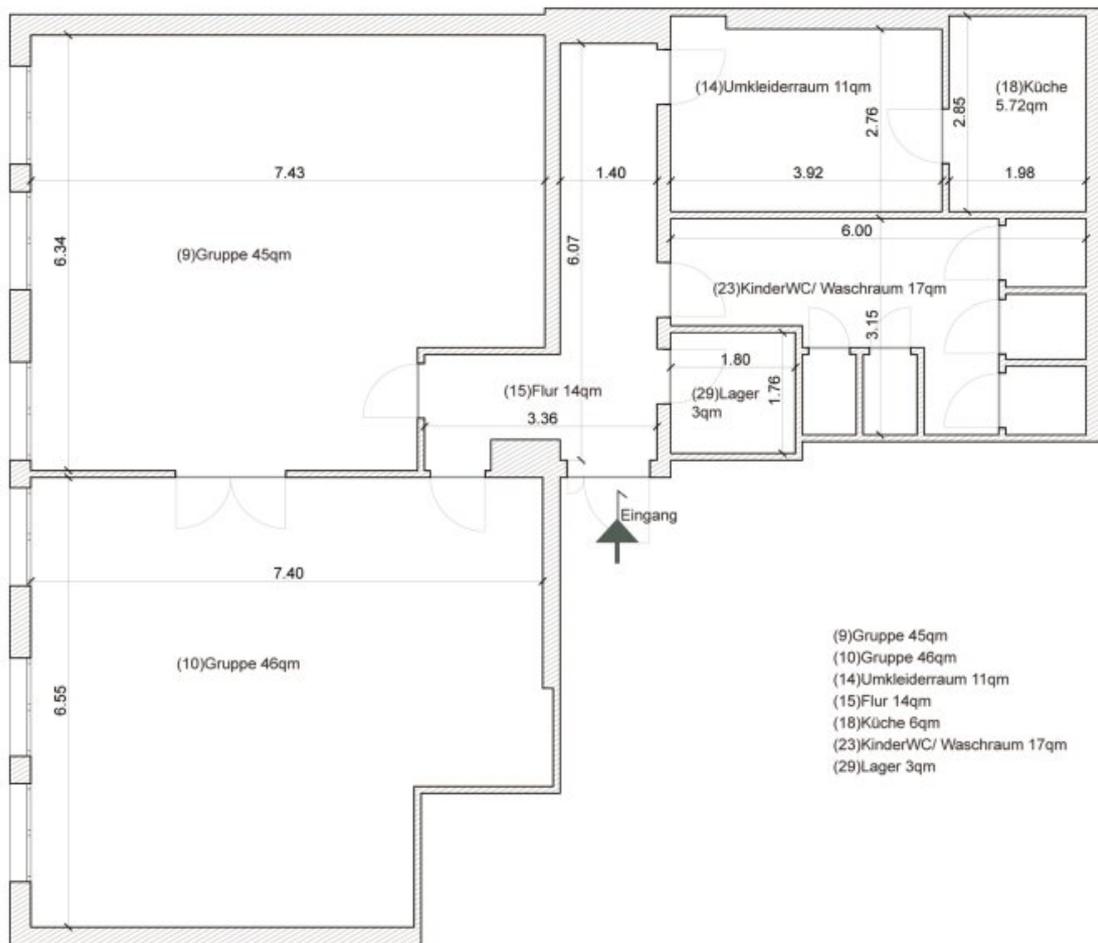
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





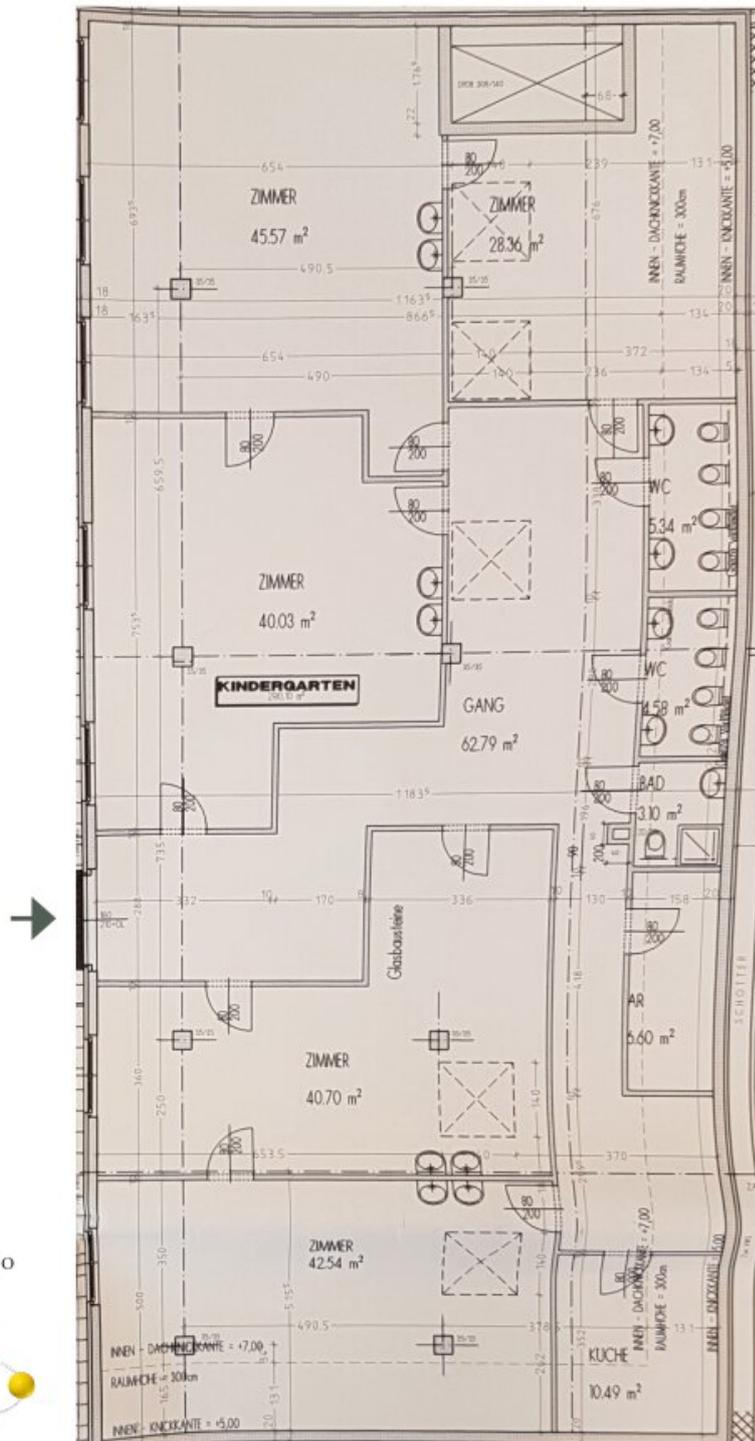


Planskizze
Hort



- (9) Gruppe 45qm
- (10) Gruppe 46qm
- (14) Umkleiderraum 11qm
- (15) Flur 14qm
- (18) Küche 6qm
- (23) KinderWC/ Waschraum 17qm
- (29) Lager 3qm

Planskizze
Kindergarten



Objektbeschreibung

Dieses **Objekt** mit Widmung Kindergarten / Hort steht ab sofort zum Kauf!

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

Im ersten Stock dieses neuwertigen Hauses in der Nähe von der U-Bahnstation Kagan, stehen die Räumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 426,32m² zum Verkauf.

Die Raumaufteilung sieht folgendermaßen auf:

Kindergarten ca. 290,43m² auf Stiege 1:

- Eingangsbereich
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Küche
- Badezimmer mit WC
- getrennte Toiletten (4 Damentoiletten, 4 Herrentoiletten)
- Zimmer 3
- Zimmer 4

Hort ca. 135,89m² auf Stiege 2:

- Eingangsbereich
- Lagerraum
- Waschraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Garderobenraum
- Küche

Die beiden Objekte sind gemeinsam bis November 2033 befristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins exklusive Betriebskosten beträgt € 3.963,31.

Bei einem Kaufpreis von 699.000 € ergibt sich eine Rendite von knapp 6%

Da es sich bei dem Mieter um einen Verein (Kindergartenförderungsgesetz) handelt, ist der Mietzins Ust-frei!

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung i.H. von € 982,60 setzt sich folgendermaßen zusammen:

Betriebskosten netto € 578,00 zzgl. 20% Ust (€ 115,60) gesamt € 693,60 brutto

Rep. Rücklage netto € 289,00 zzg. 0% Ust gesamt € 289,00 brutto
Die Reparaturrücklage per 31.12.2023 betrug € 54.721,01

Lage:

Das Objekt befindet sich unweit von der U-Bahnstation Kagran (U1).

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die tägliche Nahversorgung ist sehr gut gesichert:

Bäckereien, Supermarkt (Eurospar und Billa), Drogerien (dm und Bipa): 240m - 830m entfernt.

Bank, Postfiliale und Trafik: rd. 1,1km, 1,3km, 250m

Restaurants, Snacks, Cafes, Lokale sind einige im Umkreis von 30m-1km zu finden.

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rund 300m, Kinderarzt rund 340m, Zahnarzt rund 620m, Apotheke rund 310m

Öffentlicher Verkehr:

Durch die Lage des Büros - ein paar Gehminuten von Kagran entfernt - erreicht man folgende öffentliche Verkehrsmittel fußläufig:

S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S7 Lokalbahnstation Floridsdorf rd. 2,3km

Bus: 27A Josef-Baumann-Gasse rd. 240m

U-Bahn: U1 Kagran rd. 1km

Straßenbahn: 25 Josef-Baumann-Gasse rd. 160m

Die Liegenschaft, auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Sehen Sie dazu auch das übergebene Lageprofil.

Bei Vertragsabschluss (schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis 699.000,00 €

Eintragungsgebühr 7.689,00 €

Grunderwerbssteuer 24.465,00 €

Vertragserr.&-durchführung nach Vereinbarung

Honorar 25.164,00 €

Gesamt 756.318,00 €

Ein Energieausweis ist in Arbeit. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap