

**Renditeobjekt mit knapp 7% Rendite:
Kindergartenäumlichkeiten Nahe Handelskai**



Aussenansicht

Objektnummer: 3606

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige - Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	427,62 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	1.047,48 €
USt.:	209,50 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

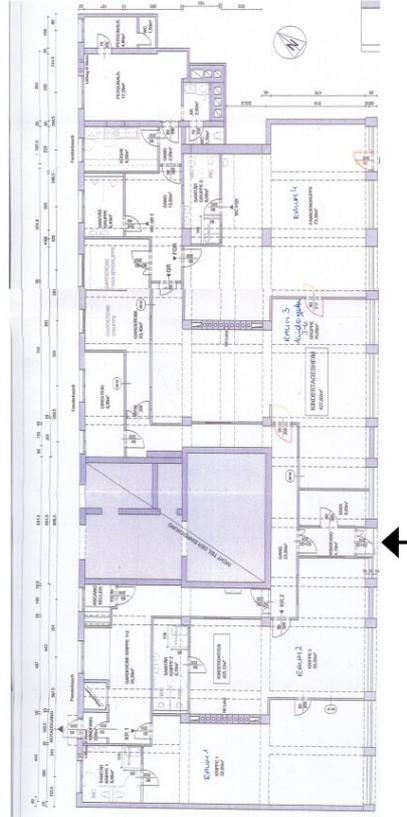
T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

Planskizze

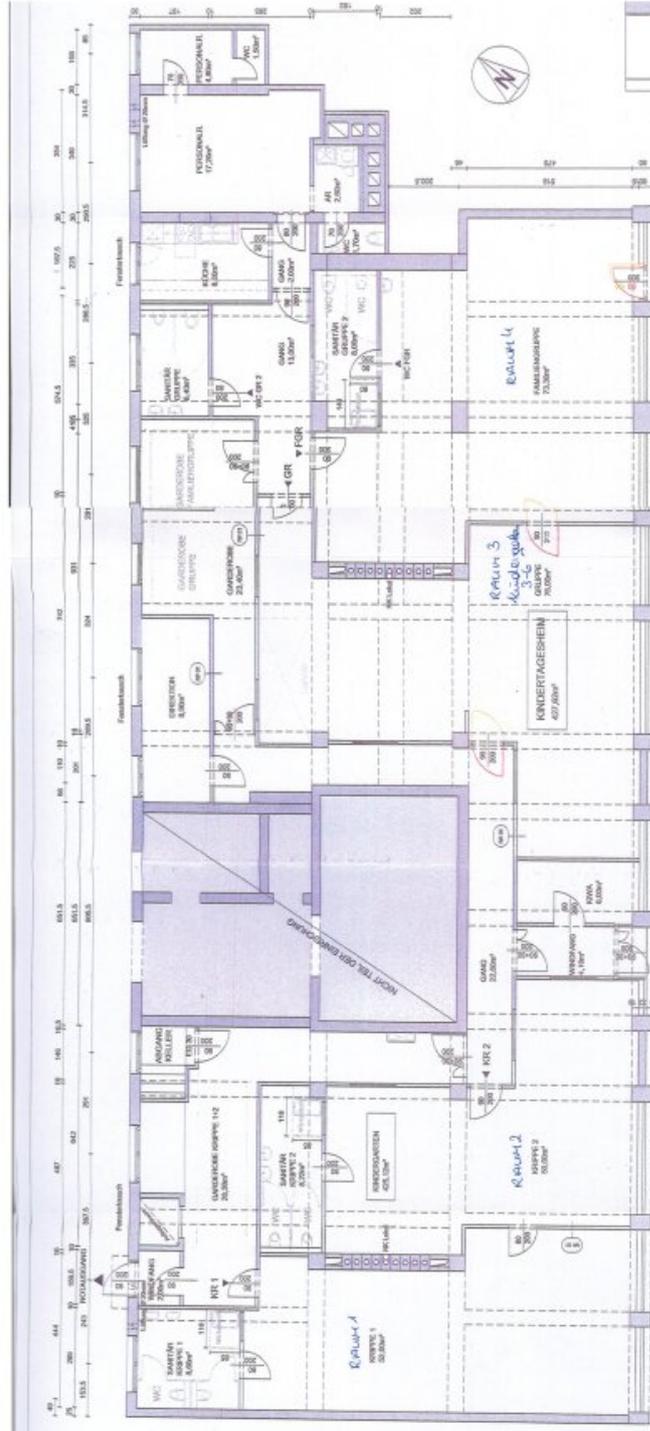


stermin zur



KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Planskizze



Objektbeschreibung

Dieses **Objekt** mit Widmung Kindergarten steht ab sofort zum Kauf! Die Gesamtnutzfläche beträgt rd. 427,62m². Es ist auf 4 Kindergruppenräume, 3 Personalräume, Garderoben, Abstellräume und eine Küche aufgeteilt.

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.

Es befindet sich im Erdgeschoss und setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Vorraum
- Raum 1
- Raum 2
- Raum 3
- Garderobe 1
- Waschraum 1/Sanitäranlage 1
- Waschraum2/Sanitäranlage 2
- Kinderwagenabstellraum
- Abgang zum Keller
- Raum 4
- Garderobe 2
- Direktion
- Abstellraum
- Waschraum3/Sanitäranlage 3
- Waschraum4/Sanitäranlage 4
- Personalraum 1
- Personalraum 2
- WC Personal 1
- WC Personal 2

Das Objekt ist unbefristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins exklusive Betriebskosten beträgt € 4.276,20.

Bei einem Kaufpreis von 799.000,00 € ergibt sich eine Rendite von knapp 7%

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

Lagebeschreibung:

Sehr gut angebunden an den öffentlichen Verkehr und an Nahversorger, befinden sich diese

Räumlichkeiten nahe Handelskai.

Nahversorgung und Infrastruktur

Die tägliche Nahversorgung ist sehr gut gesichert:

Bäckereien, Billa, Drogerien (dm&Bipa): rd. 260m, 150m, 1km-1,3km

Bank, Postfiliale und Trafik: rd. 620m, 630m, 440m

Restaurants, Snacks, Cafes, Lokale sind einige im Umkreis von 270m-500m zu finden.

Div. ärztliche Versorgung

Allgemeinmediziner rund 180m, Kinderarzt rund 930m, Apotheke rund 280m

Sportanlage

Hartplatz rd. 60m, Turnsaal rd. 330m

Der Waldspielplatz Augarten befindet sich rund 25 Gehminuten entfernt.

Öffentlicher Verkehr:

Bus: 11A, 11B Engehrt-Straße/Innstraße

U-Bahn: U6 Handelskai rd. 1,2km

Straßenbahn: 2 Innstraße rd. 480m

S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S7 Lokalbahnhof Traisengasse rd. 1,1km

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.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung i.H. von € 2.393,78 setzt sich folgendermaßen zusammen:

Betriebskosten netto € 1.048,47 zzgl. 20% Ust (€ 208,51) gesamt € 1.256,98 brutto

Rep. Rücklage netto € 499,85 zzgl. 0% Ust gesamt € 499,85 brutto

Warmwasser netto € 132,95 zzgl. 20% Ust (€ 26,59) gesamt € 159,54 brutto

Heizkosten netto € 397,84 zzgl. 20% Ust (€ 79,57) gesamt € 477,41 brutto

Die Reparaturrücklage per 31.10.2023 betrug € ca. 350.000,-

Bei Kaufvertragsunterzeichnung fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis 799.000,00 €

Eintragungsgeb. 8.789,00 €

Grunderwerbsst. 27.965,00 €

Vertragserr.&-durchführung nach Vereinbarung

Honorar 28.764,00 €

Gesamt 864.518,00 €*
*zzgl. Vertragserr.&-durchführung

Ein **Energieausweis** wurde übergeben. HWB der Klasse B mit 46,7kWh/m²a und fGEE der Klasse B mit 0,99. 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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap