

**Renditeobjekt mit solidem Mietverhältnis | Rendite 3,64%**



Schulraum

**Objektnummer: 11247**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koppstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	277,87 m²
Zimmer:	12
Bäder:	1
WC:	3
Kaufpreis:	889.000,00 €
Betriebskosten:	439,50 €
Sonstige Kosten:	780,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Schütz

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345  
F +43 1 997129310

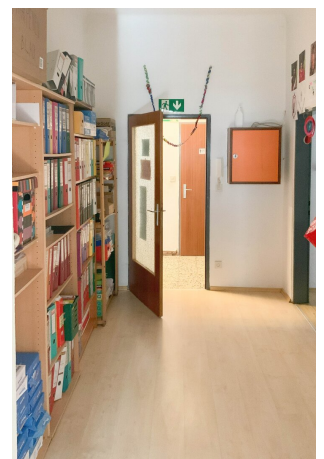
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

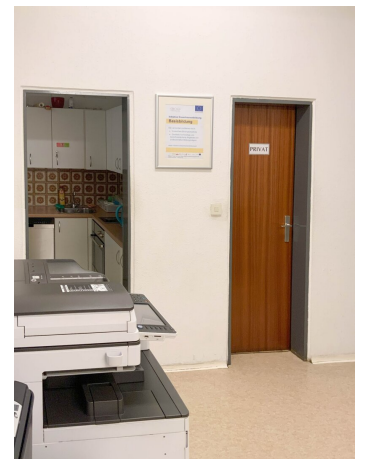
termin zur



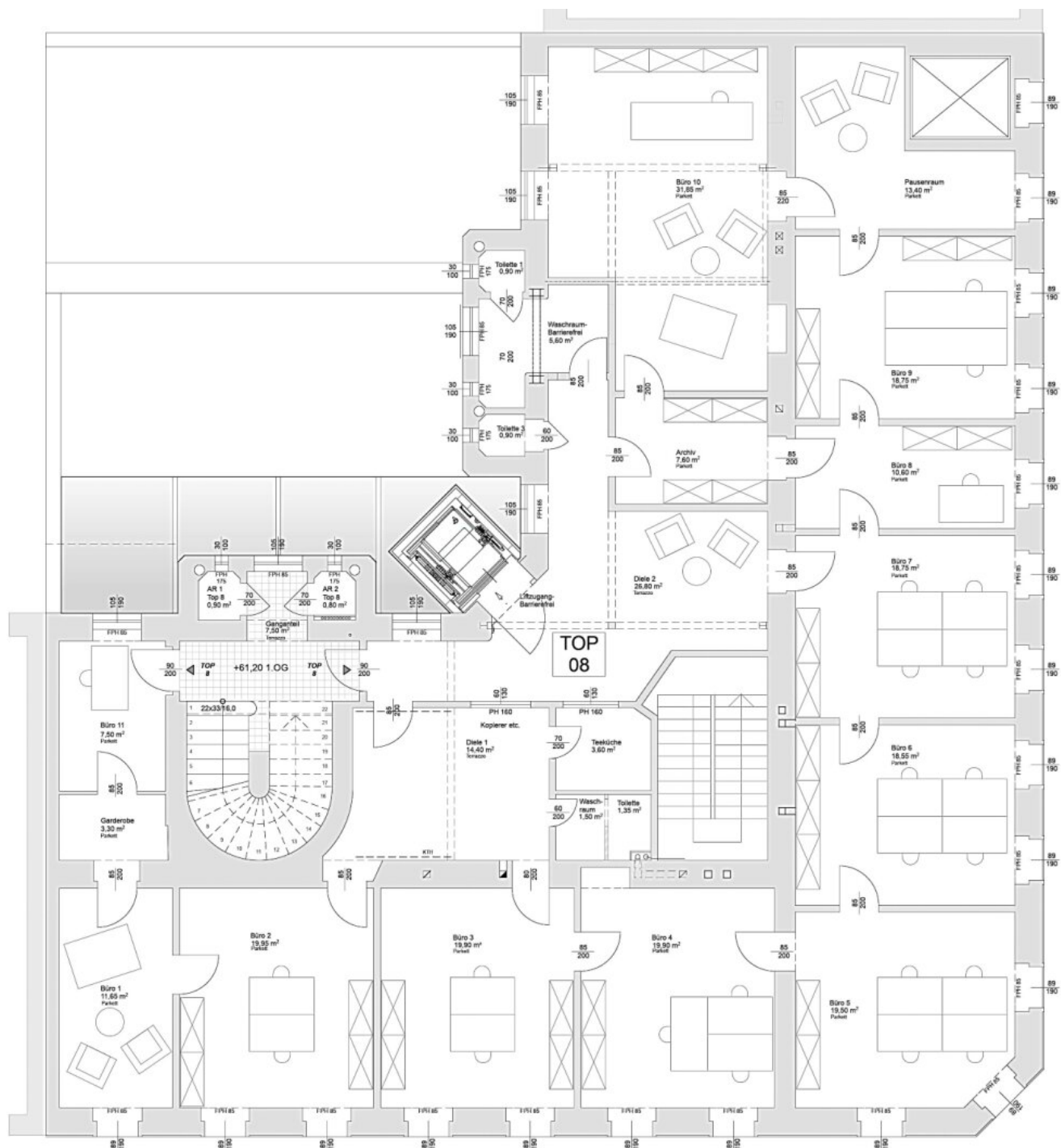














# Objektbeschreibung

## Attraktives Anlageobjekt: Großzügiges Büro in Wien unbefristet vermietet

Zum Verkauf steht eine großzügige Büroeinheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbauhauses in guter Wiener Lage. Die Fläche ist **unbefristet an einen Verein im Bereich "Lernen-Beratungs-, Bildungs-u. Psychotherapiezentrum für Frauen, Kinder und Familien" vermietet**, was eine langfristige und stabile Einnahmequelle bietet.

Das Büro erstreckt sich über die gesamte Etage und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Es umfasst:

- einen repräsentativen Eingangsbereich mit Empfang,
- bis zu 12 flexibel nutzbare Büroräume,
- mehrere Besprechungszimmer,
- Archivflächen,
- eine Teeküche,
- sowie getrennte Sanitäranlagen.

## Eckdaten für Investoren:

- **Unbefristetes Mietverhältnis** mit einem verlässlichen, öffentlichen Mieter
- **Jährliche Nettomieteinnahmen:** € 31.402,–
- **Attraktive Lage** in einem klassischen Wiener Altbau

Dieses Objekt eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage mit solidem Mieterprofil und stabilem Cashflow.

## Lage und Umgebung:

Die Lage an der Koppstraße 38 / Ecke Haberlgasse im aufstrebenden Ottakring überzeugt durch ihre Vielseitigkeit:

Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus und U-Bahn), eine hervorragende Nahversorgung sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot machen diesen Standort besonders attraktiv. Direkt vor der Haustür laden neu gestaltete, öffentlich zugängliche Freiflächen zum Verweilen ein. Ergänzt wird das urbane Lebensgefühl durch zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote in der Umgebung.

Der beliebte **Brunnenmarkt und Yppenmarkt** mit seinem multikulturellen Flair sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die nahegelegene **Thaliastraße** bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal:

Straßenbahnlinien **9** und **46**, die Buslinien **10A** und **48A**, sowie die nahegelegenen U-Bahnstationen der **Linien U3 und U6** sorgen für schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap