

## **Betongold - Gewerbefläche mit ausgezeichnetener Anbindung**



**Objektnummer: 21534**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße 22-24
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	43,73 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	284.418,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Die unbefristet vermietete Gewerbefläche in der Schönbrunner Straße 22–24 überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im stark frequentierten Bereich des 5. Bezirks. Direkt an einer wichtigen Verkehrsachse situiert, genießt das Objekt eine hohe Sichtbarkeit sowie ein konstantes Aufkommen an Passanten. Die unmittelbare Nähe zur U4-Station Pilgramgasse sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aus der Innenstadt und den angrenzenden Bezirken.

Das Umfeld ist geprägt von einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben, die für zusätzliche Frequenz und attraktive Rahmenbedingungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sorgen. Der beliebte Naschmarkt sowie die Rad- und Fußwege entlang des Wientals liegen nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreichen die urbane und hervorragend vernetzte Lage.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 770,30 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,25%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Geschäftsfläche marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <225m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <50m  
Universität <525m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <275m  
Post <250m  
Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <675m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap