

**Anlageobjekt mit 4,6%-Rendite – Geschäftslokal in
Ottakring**



Objektnummer: 3381

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1899
Nutzfläche:	451,39 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Betriebskosten:	813,04 €
USt.:	162,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tamara Salagaeva

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

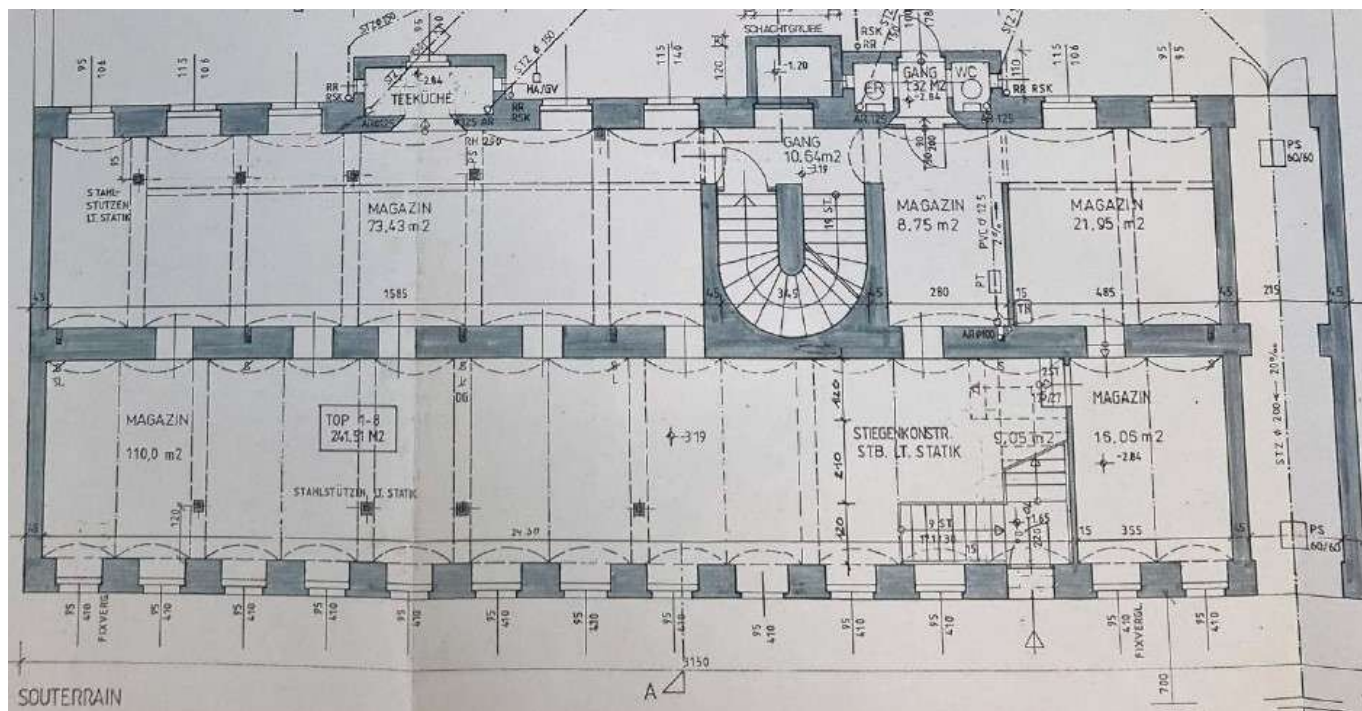
T 01 2632 555
H 0664 88319002

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









Obergeschoß

1614

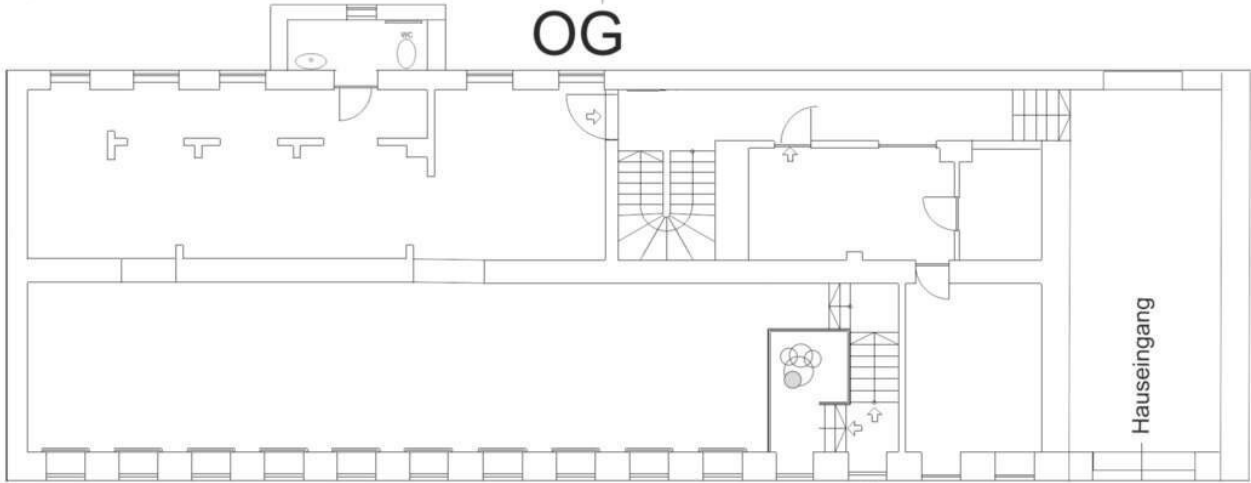
OG

470

463

2400

Hauseingang



Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Geschäftslokal in einem gepflegten Altbau aus ca. 1899 bietet eine attraktive Rendite von 4,6 % und eignet sich ideal als langfristiges Investment.

- Fläche: ca. 451,39 m² (EG + Souterrain, als Einheit zusammengefasst)
- Fenster: straßen- und hofseitig, gute Belichtung
- Heizung: Gasetagenheizung
- Vermietung: seit 01.08.2008 unbefristet an ein etabliertes Möbelgeschäft
- Mieteinnahmen: € 59.475,00 / Jahr, € 4.956,25 / Monat
- Bruttomietrendite: ca. 4,6 %

Das Objekt überzeugt durch seine solide Vermietungssituation und nachhaltige Mieteinnahmen – perfekt für Investoren, die Wert auf Stabilität und Sicherheit legen.

Lage: Das Geschäftslokal befindet sich im Westen Wiens, im Bezirk Ottakring, einer Gegend mit urbanem Flair und hoher Wohn- und Geschäftsdichte.

- Nahversorgung: Zahlreiche Geschäfte und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten: Eine belebte Straße mit vielfältigen Shops liegt direkt ums Eck.
- Freizeit & Kulinarik: Der Brunnenmarkt (ca. 5 Gehminuten) und der Yppenplatz (ca. 10 Gehminuten) bieten ein breites kulinarisches und kulturelles Angebot.
- Verkehrsanbindung:
 - U-/S-Bahnstation Ottakring zu Fuß erreichbar (Straßenbahn ca. 7 Minuten)
 - Straßenbahnlinien 2 und 46 nur in Wenigen Gehminuten entfernt
 - Zentrum Wiens in ca. 20 Minuten erreichbar

Die Lage kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit urbaner Lebensqualität und macht das Objekt zu einem attraktiven Investmentstandort.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap