

**4,35% Rendite Geschäftslokal in TOP Lage bei  
Begegnungszone in der Thaliastraße**



Verkaufslokal

**Objektnummer: 2699\_1292**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2014                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 178,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 178,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmeverbrauch:</b>           | B 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 745.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |
| Verhandlungsbasis                    |                                  |

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Herwig Froschauer**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

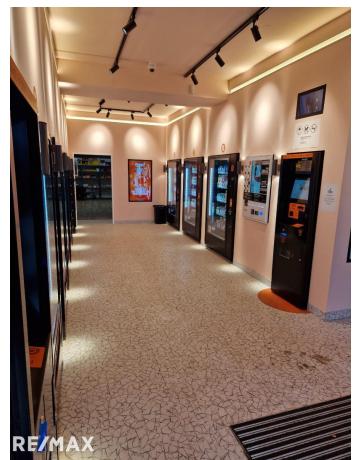




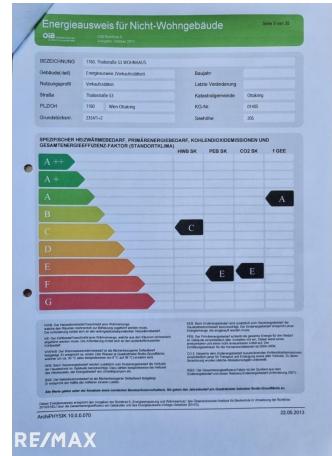
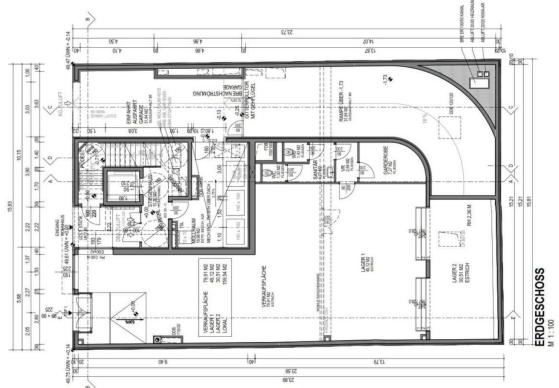
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

# Objektbeschreibung

## LAGE

Zwischen Richard Wagner Platz und dem Park am Hofferplatz liegt unser Geschäftslokal in der 2021 fertiggestellten Begegnungszone der Thaliastraße ~ 700m vom Gürtel entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle und Nachtbushaltestelle Haberlgasse ist nur 50m entfernt.

## BESCHREIBUNG:

In sehr guter ottakringer Lage in der Thaliastraße befindet sich unser Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von 178,5m<sup>2</sup>, welche aktuell unbefristet vermietet wurde. Hier sind Sie in Ottakring top präsent und gut aufgehoben, denn die Fußgängerfrequenz ist hier ausgezeichnet und durch die 2021 geschaffene Begegnungszone gibt es auch Sitzplätze, sowie Nebelstellen und Trinkbrunnen. Die Straßenbahnlinie 46 und der gleichnamige Nachtbus halten fast vor Ihrem Geschäft. In wenigen Minuten ist man zu Fuß auch bei der U6 (Haltestelle Thaliastraße) und in den inneren Bezirken.

## OBJEKT:

Das Gebäude wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem entsprechend gutem Zustand. Das Geschäft ist barrierefrei und ebenerdig zu betreten. Der neue Mieter setzt ein Start Up Konzept mit Selbstbedienungs Lebensmittelautomaten um. Das Geschäft ist unbefristet vermietet.

## PREIS:

**Kaufpreis: VB € 745.000,-**

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ~ € 32.500,-- was in etwa einer Rendite von ~ 4,35 % (indexgesichert) entspricht.

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme freuen um Ihre Fragen beantworten zu können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdata zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse?

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 66.84  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwärB  
mebedarf:  
Faktor Gesamt 0.8  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergie  
effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!