CA. 5% RENDITE!! CA. 78 M² ATTRAKTIVE GEWERBEFLÄCHE IN HERNALS ZU VERKAUF

IMG_5504

Objektnummer: 141/81290

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1918
Nutzfläche:	77,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.468,73 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703
H +43 676 834 34 703

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

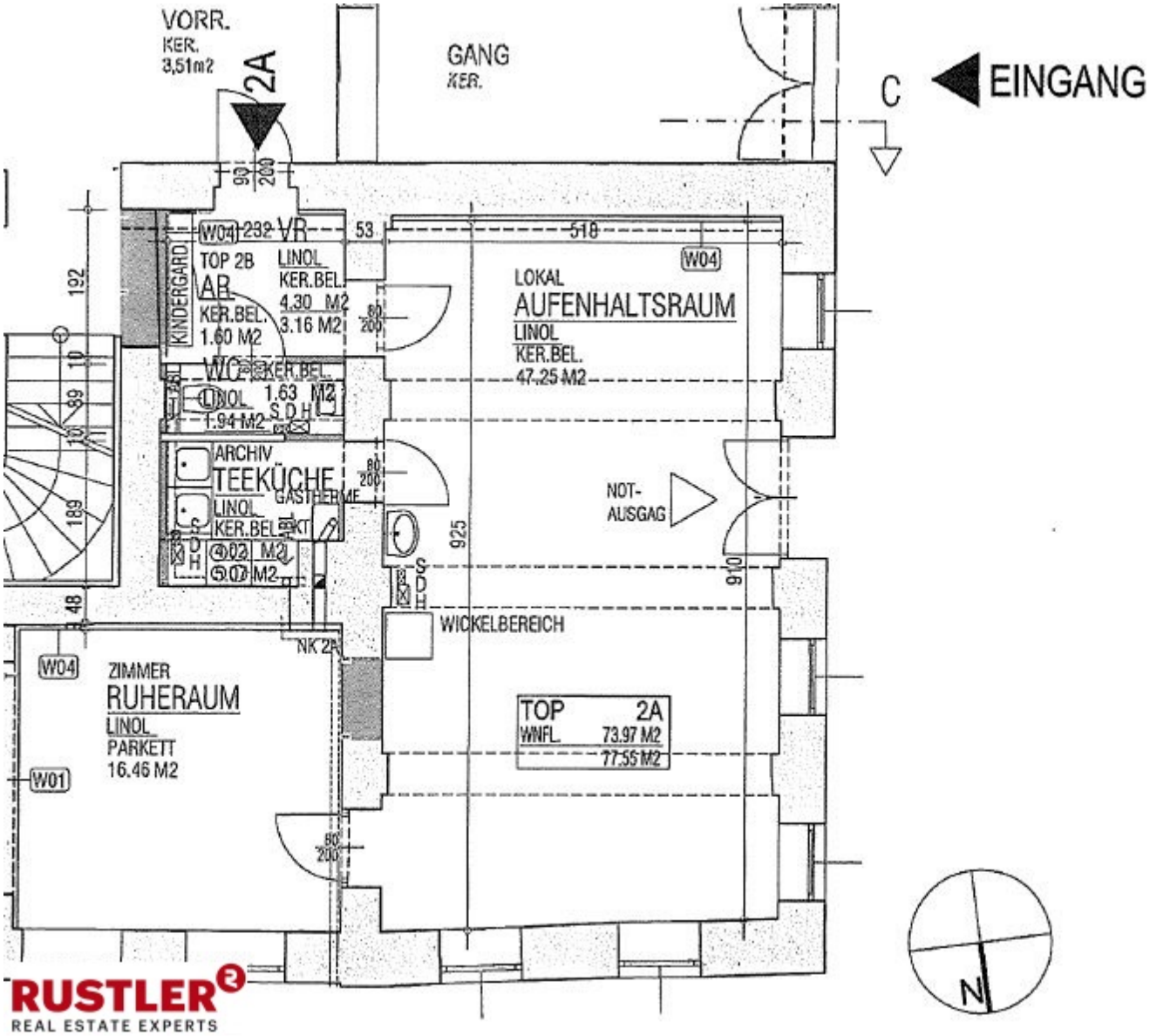
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

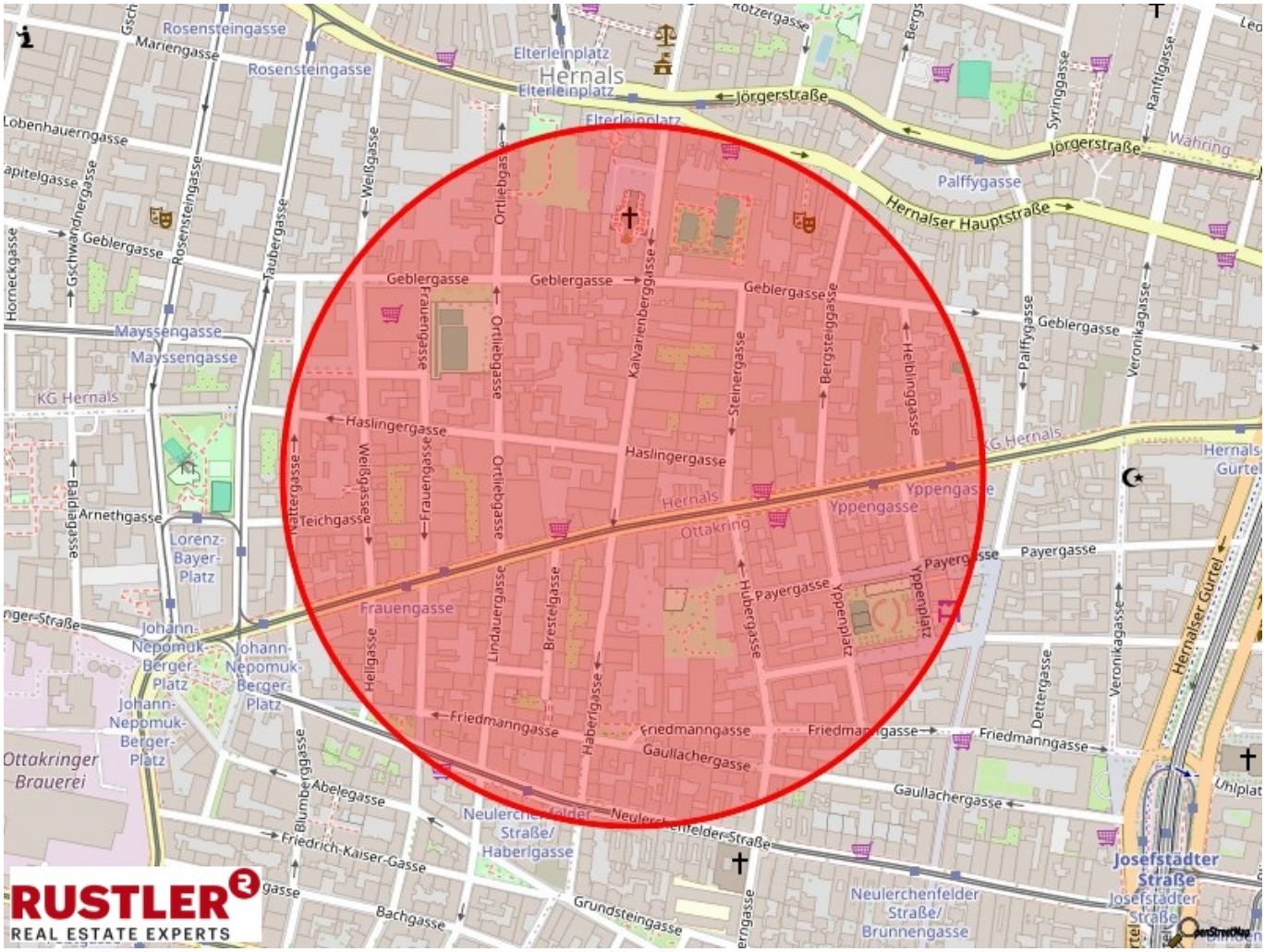
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

HERBST
HERBST
Zukunft
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht diese **ca. 78 m² große Gewerbeimmobilie im 17. Bezirk**, die derzeit an einen Kinderbetreuungsverein vermietet ist und als Kindergarten genutzt wird. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, wodurch sie sich ideal für Bildungseinrichtungen, Büros oder soziale sowie kreative Projekte eignet. Das Haus wurde 2016 generalsaniert. Der **aktuelle Mietvertrag** ist bis 31.07.2028 befristet und verspricht eine aktuelle **Rendite von ca. 5%** bei einem aktuellen HMZ von ca. 1.135,65€. Die Räumlichkeiten sind hell und einladend und umfassen mehrere Gruppenräume, eine Küche sowie eine Sanitäranlage und Gadarobe. Dank der flexiblen Raumgestaltung lässt sich die Immobilie leicht an unterschiedliche gewerbliche Anforderungen anpassen, eine Tatsache die sie für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten besonders interessant macht. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen und gut erreichbaren Gegend, mit exzellenter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zudem finden sich in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen, die zur Attraktivität der Lage beitragen. Gerne stellen wir Ihnen detaillierte Informationen zum bestehenden Mietverhältnis mit dem Kinderbetreuungsverein zur Verfügung. Eckdaten der Immobilie: • Ca. 78 m² Nutzfläche • Aktuell als Kindergarten genutzt • Ca. 5% Rendite - Mietvertrag bis 31.07.2028 • Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur **Lage:** Die Liegenschaft befindet sich in einem belebten und dynamischen Stadtteil des 17. Bezirks in der Nähe der **Ottakringer Straße**. Die Lage bietet sowohl für Unternehmen als auch für Familien eine attraktive Umgebung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zeichnet sich durch ihre urbane Vitalität aus, welche gleichzeitig für eine angenehme Balance zwischen Geschäftigkeit und Lebensqualität sorgt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus profitieren Sie von einer lebendigen Einkaufslandschaft mit diversen Geschäften, Boutiquen sowie einem breiten gastronomischen und kulturellen Angebot. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: ca. 2 Gehminuten entfernt befindet sich die **Straßenbahnlinien 44 und in 2** Stationen die **U-Bahnlinie 6,** was eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums sowie der umliegenden Bezirke gewährleistet. Diese ideale Infrastruktur macht die Lage besonders vorteilhaft für Geschäftstätigkeiten.