

Anlageobjekt unbefristet und Wertgesichert direkt auf der Prager Straße!



GWO_1210 Wien

Objektnummer: 1626_26791

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2009
Nutzfläche:	325,00 m ²
Gesamtmiete	1.812,59 €
Kaltmiete (netto)	1.022,99 €
Kaltmiete	1.510,49 €

Ihr Ansprechpartner



Amanda Huhbauer

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

H +43 664 54 666 10
F +43 89 00 167

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





Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien **DCI**
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Anlageobjekt unbefristet und Wertgesichert direkt auf der Prager Straße!"

Verkehrsgünstig gelegenes Gewerbeobjekt in Wien
Objektbeschreibung: Dieses attraktive Gewerbeobjekt in einer erstklassigen Lage in Wien bietet eine kalkulierbare und wertgesicherte Einnahmequelle. Das Angebot umfasst einen unbefristeten, praktisch unkündbaren Hauptmietvertrag, der bereits seit 2012 läuft, sowie ein umfangreiches Untervermietungs- und Weitergaberecht mit einem ausdrücklichen Verzicht auf Mietanpassungen durch den Liegenschaftseigentümer. Diese einzigartige Struktur bietet dem Investor sowohl eine stabile Einkommensquelle als auch das Potenzial für eine Steigerung der Einnahmen bei einer Neuvermietung. Das Objekt befindet sich in einem gut erreichbaren Gewerbegebiet nahe einem Autobahnzubringer und ist sowohl für den Auto- als auch für den öffentlichen Verkehr hervorragend angebunden. Mit einer Gesamtfläche von ca. 325 m², die ebenerdig und gut befahrbar ist, stellt es eine ideale Immobilie für Unternehmen und Investoren dar. Kernfakten: Objektart: Gewerbeobjekt Lage: Prager Straße, Wien (frequentierte Lage, direkt an Autobahnzubringer) Nutzfläche: ca. 325 m² (ebenfalls unterteilt in verschiedene Lagerflächen) Mieteinnahmen: Ca. 36.000 € brutto jährlich (wertgesichert durch VPI) Hauptmietvertrag: Unbefristet, von Eigentümerseite praktisch unkündbar Untervermietungsrecht: Umfassendes Recht zur Untervermietung und Weitergabe des Mietvertrags Verwaltungsaufwand: Keine Verwaltungs- oder Instandhaltungspflichten für den Investor Details zur Mietstruktur und Einnahmen: Derzeit ist das Objekt vollständig untervermietet und erzielt stabile Mieteinnahmen. Der Hauptmieter hat einen unbefristeten Mietvertrag und möchte nun seine Geschäftsstelle in Österreich einstellen. Daher wird ein neuer Hauptmieter gesucht, der die bestehenden Untervermieter übernehmen kann. Monatliche Kosten (Hauptmietvertrag): Hauptmietzins: 1022,99 € Betriebskosten (BK): 487,50 € USt 20%: € 302,09 Gesamtmiete: 1.812,59 € monatlich Monatliche Einnahmen (derzeitige Untervermietung): Nordlager (150 m²): Netto-Miete: 977,40 € Betriebskosten: 225 € USt: 240,48 € Gesamtmiete: 1.442,88 € Südlager (172 m²): Netto-Miete: 1038,33 € Betriebskosten: 258 € USt: 259,27 € Gesamtmiete: 1.555,60 € Gesamte monatliche Bruttoeinnahmen: 2.998,48 € (inkl. Betriebskosten) Jährliche Bruttoeinnahmen: ca. 36.000 € (wertgesichert durch den Verbraucherpreisindex) Aktuell ohne Ust: monatliche Kosten von 1.510 € und monatliche Einnahmen von 2.500 € ergibt einen Nettoertrag von 988 € und somit einen Jahresertrag von ca. 11.850 € Besondere Merkmale des Objekts: Unbefristeter Mietvertrag: Der Hauptmietvertrag ist unbefristet und praktisch nicht kündbar, was eine langfristige und sichere Einkommensquelle gewährleistet. Wertgesicherte Einnahmen: Die Mieteinnahmen sind wertgesichert durch den Verbraucherpreisindex (VPI), was Inflationsrisiken minimiert und für eine stetige Einkommenssteigerung sorgt. Untervermietungsrecht und Weitergaberecht: Der Vertrag beinhaltet umfassende Rechte zur Untervermietung sowie zur Weitergabe des Mietvertrags, was dem Investor zusätzliche Flexibilität bietet. Keine Verwaltungs- oder Instandhaltungspflichten: Der Investor übernimmt keine Verwaltungsaufgaben oder Instandhaltungspflichten, da das Objekt derzeit vollständig untervermietet ist. Steuerliche Vorteile: Privatpersonen und Einzelunternehmen (EPU) können die Einkünfte als "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" deklarieren, was die Sozialversicherungspflicht ausschließt.

Lagebeschreibung: Das Objekt befindet sich in einem beliebten und gut frequentierten Gewerbegebiet direkt an der Prager Straße in Wien, einem der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Die Lage bietet hervorragende Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel. Durch die Nähe zum Autobahnzubringer ist das Objekt besonders für Unternehmen interessant, die auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen sind. Finanzielle Details: Mögliche steuerliche Vorteile: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (keine Sozialversicherungspflicht für Privatpersonen/EPU) Fazit: Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein gewinnbringendes und wertgesichertes Gewerbeobjekt in Wien zu investieren. Mit stabilen Mieteinnahmen, einer unbefristeten Mietstruktur und Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen bietet dieses Objekt eine langfristige, risikoarme Einkommensquelle. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Investieren Sie in Ihre Zukunft – mit einer stabilen und wertgesicherten Einkommensquelle. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1022,99	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	487,5	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	302,1	

Gesamtbetrag	€	1812,59	