

Renditeobjekt – knapp 7% Rendite: vermietete Räumlichkeiten für Kindergarten mit 7 Räumen - extra Garderoben,- Wasch,- Personalräume und Küche!



Objektnummer: 3605

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Nutzfläche:	512,25 m ²
Zimmer:	7
WC:	6
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	1.176,58 €
USt.:	235,32 €
Provisionsangabe:	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

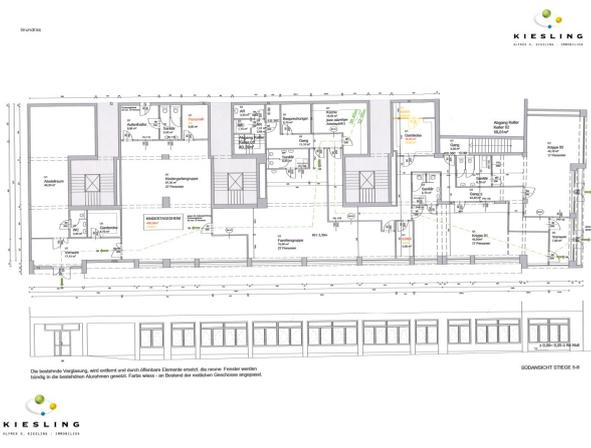


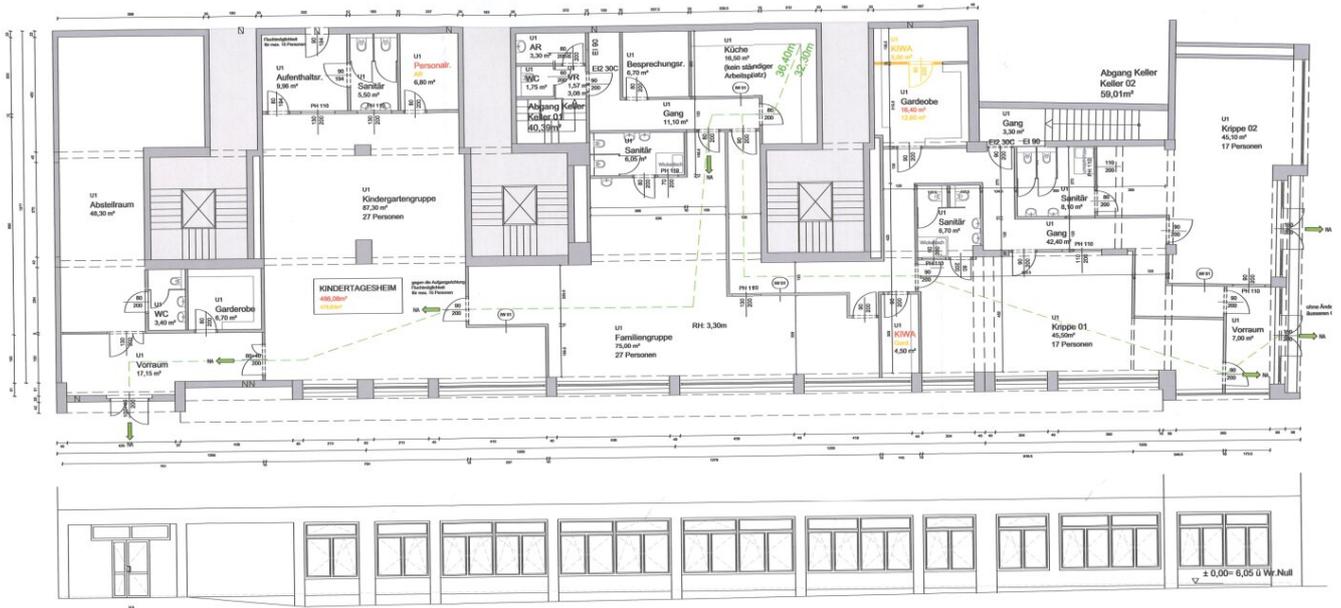
Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

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





Die bestehende Verglasung, wird entfernt und durch öffnere Elemente ersetzt, die neue Fenster werden bündig in die bestehenden Alurahmen gesetzt. Farbe weiss - an Bestand der restlichen Geschosse angepasst.

SÜDANSICHT STIEGE 5-8

Objektbeschreibung

Dieses **Objekt** mit Widmung Kindergarten steht ab sofort zum Kauf!

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". *Wir danken für Ihr Verständnis.*

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

Im Erdgeschoss und im Kellergeschoss dieses gepflegten Hauses in der Nähe von der U-Bahnstation Kagran, stehen die Räumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 512m² zum Verkauf.

Die Raumaufteilung sieht folgendermaßen auf:

- Vorraum 1
- Krippe 02 (ca. 45m²)
- Krippe 01 (ca. 45m²)
- Sanitäranlagen
- Gang zur
- Garderobe und Kinderwagenabstellraum (zusammen ca. 17m²)
- Garderobe (ca. 4,5m²)
- Familiengruppenraum (ca. 75m²)
- Sanitäranlagen (ca. 6m²)
- Küche (ca. 16m²)
- Besprechungsraum (ca. 6,7m²)
- Abstellraum (ca. 3m²)
- WC (ca. 1,7m²)
- Kindertagesheim (ca. 87m²)
- Personalraum (ca. 6,8m²)
- 2 WC (ca. 5,5m²)
- Aufenthaltsraum (ca. 10m²)
- Garderobe (ca. 6,7m²)
- Vorraum 2 (ca. 17m²)
- Garderobe (ca. 6,7m²)
- WC (ca. 3,4m²)
- großer Abstellraum (ca. 48m²)

Das Objekt ist unbefristet vermietet. Der derzeitige Hauptmietzins (exkl. BK) beträgt monatlich € 6.071,00

Bei einem Kaufpreis von 999.000,00 € ergibt sich eine Rendite von knapp 7%.

Da es sich bei dem Mieter um einen Verein (Kindergartenförderungsgesetz) handelt, ist der

Mietzins Ust-frei!

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung in der Höhe von € brutto 3.030,64 setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten netto € 1.176,58 zzgl 20% Ust (€ 235,30) gesamt € 1.411,89

Rücklage netto € 522,11 zzgl. 0% Ust, gesamt € 522,11

Heizkostenkonto € 513,75 zzgl. 20% Ust (€ 102,75) gesamt € 616,50

Warmwasserkonto € 204,55 zzgl. 20% Ust (€ 40,91) gesamt € 245,46

Verwaltungskostenkonto € 195,56 zzgl. 20% Ust (€ 39,11) gesamt € 234,67

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich unweit von der U6-Station Floridsdorf

Nahversorgung und Infrastruktur

Bäckereien, Supermarkt, Drogerien: 380m, 460m, 560m

Bank, Postfiliale und Trafik: rd. 420m, 890m, 260m

Restaurants, Snacks, Cafes, Lokale sind einige im Umkreis von 240m-500m zu finden.

Div. ärztliche Versorgung

Allgemeinmediziner rund 10m, Kinderarzt rund 540m. Apotheke rund 580m

Freizeit: Hallenbad Floridsdorf rd. 1,1km. Strandbad Angelibad rd. 1,6km

Öffentlicher Verkehr:

Durch die Lage des Kindergartens, nahe Floridsdorf, erreicht man folgende öffentliche Verkehrsmittel fußläufig:

S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S7 Lokalbahnfloridsdorf rd. 950m

Bus: 34A Frömmelgasse rd. 270m

U-Bahn: U6 Floridsdorf rd. 990m

Straßenbahn: 850 Nordbrücke rd. 500m

Die Liegenschaft, auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Sehen Sie dazu auch das übergebene Lageprofil.

Bei Vertragsabschluss (schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis 999.000,00 €

Eintragungsgeb. 10.989,00 €

Grunderwerbsst. 34.965,00 €

Vertragserr.&-durchführung nach Vereinbarung

Honorar 35.964,00 €

Gesamt 1.080.918,00 €*

zzgl. Vertragserr.&-durchführung

Ein Energieausweis ist in Arbeit. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Hausverwaltung wird hingewiesen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap