

**Top angebundene, befristet vermietete  
Souterraingeschäftsfläche/Atelier mit Vorgarten zum  
Verkauf**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

IMG\_4097

**Objektnummer: 141/79421**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Albanien
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	76,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	167.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.175,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Hufnagl**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

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







## Objektbeschreibung

In zentraler Gegend des 17. Bezirks, gelangt in diesem ca. 1914 errichteten Zinshaus, dieses **befristet vermietete Soterraingeschäftslokal bzw. Atelier** zum Verkauf. Neben einer großzügigen Fläche von ca. 77m<sup>2</sup> überzeugt das Objekt noch mit einem Vorgarten von ca. 45m<sup>2</sup> (in unverbürgtem Ausmaß)! Das Geschäftslokal ist bis April 2025 vermietet und erzielt eine **Rendite von ca. 3,66%**. Darüber hinaus besticht es unter anderem durch den separaten Eingang von der Straße durch den eigenen Vorgarten! Das Objekt ist wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer Schlafzimmer Küche Badezimmer Zusammenfassend bietet dieses Geschäftslokal die einzigartige Chance, die Sicherheit eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Option zu kombinieren, in ein bis zwei Jahren ein freiwerdendes Geschäftslokal zu übernehmen und selbst zu gestalten! Neben diesen Vorteilen, überzeugt dieses Geschäftslokal durch seine erstklassige ruhige und dennoch sehr zentrale Lage im 17. Bezirk. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, nahegelegenen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsanbindungen bietet die Lage eine attraktive Umgebung für Mieter sämtlicher Altersgruppen. Darüber hinaus wird die neue U-Bahn Linie U5, welche als erste vollautomatische U-Bahn in Österreich unterwegs sein wird, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ausbauen. Die Endstation Hernalts, wird nur 6 Gehminuten entfernt sein und von dort aus erreicht man bequem das Stadtzentrum über den Rathausplatz bis zum Karlsplatz. Nutzen Sie diese Chance, in einer begehrten Gegend zu investieren und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Lagebeschreibung** Das Zinshaus in beliebter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks, zwischen der Alszeile und der Hernalser Hauptstraße, besticht durch seine Kombination aus einer ruhigen Wohngegend und einer sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung. In wenigen Minuten erreichen Sie die Schnellbahnstation Wien Hernalts. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe die Straßenbahnlinien 2, 10 und 43. Mit diesen gelangen Sie innerhalb von nicht einmal einer halben Stunde in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus wird der Ausbau des Wiener U-Bahn-Netzes durch die Linie U5, welche fußläufig erreichbar sein wird, eine weitere Bereicherung der Infrastruktur sein! In unmittelbarer Umgebung finden Sie unter anderem Supermärkte, Apotheken, Bäcker und Restaurants. Eine Volksschule und Hauptschule sind nur wenige Gehminuten entfernt und machen den Schulbesuch für die Kinder besonders einfach. Darüber hinaus kann man sich etwas Auszeit bei Spaziergängen zum Beispiel über den Grünbeckweg, auf der gegenüberliegenden Seite der bekannten Alszeile, oder im nahegelegenen Kongreßpark nehmen. Direkt um die nächste Ecke befindet sich das Wiener –Sport -Club –Fußballstadion, welches zu den traditionsreichsten Spielstätten in Europa zählt und ein Fassungsvermögen von fast 7.830 Zuschauern hat. Somit bietet die Lage sowohl für Spaziergänger, Läufer, als auch für Fußballfans ein gutes Freizeitangebot!