

**Attraktives Anlageobjekt: Werkstatt im 3. Bezirk - ca 6,2%  
Rendite**



**Objektnummer: 5237/1226**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	731,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	731,98 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.639,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	941,64 €
<b>USt.:</b>	188,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

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







# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Geschäftslokal (KFZ-Werkstatt) im 3. Bezirk in der Nähe des Hundertwasserhauses. Die Räumlichkeiten sind derzeit unbefristet vermietet. Das Objekt war die letzten Jahre (seit 1997) als eine Autowerkstatt vermietet. Der Mietvertrag aktuell ist seit 1.4.2023 unbefristet abgeschlossen. Der Hauptmietzins beträgt derzeit EUR 4.221,81 netto.

Festgelegt wurde, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss der HMZ mit EUR 8,50/m<sup>2</sup> netto als angemessen gilt. Um den Start in das Unternehmen zu erleichtern wurde mit EUR 4,71/m<sup>2</sup> begonnen und vereinbart, dass jährlich eine Steigerung des HMZ um EUR 1,00 (wertgesichert) erfolgt, bis der Wert von EUR 8,50 (wertgesichert) erreicht wird. Derzeit liegt der Hauptmietzins bei EUR 5,77 /m<sup>2</sup>.

## Kostenzusammensetzung:

Die monatlichen Kosten bzw. Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

### Top 1-5: 731,89 m<sup>2</sup>

- Reparaturrücklage: € 373,50 netto
- Betriebskostenkonto: € 941,64 netto
- Hauptmietzins: € 4.221,81 netto

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2023 beträgt € 47.427,74

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. als Provision in Rechnung zu stellen. Wir sind exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap