

Inserat ID: 169559

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 954000€

Straße:

1060 Wien, Mariahilf

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

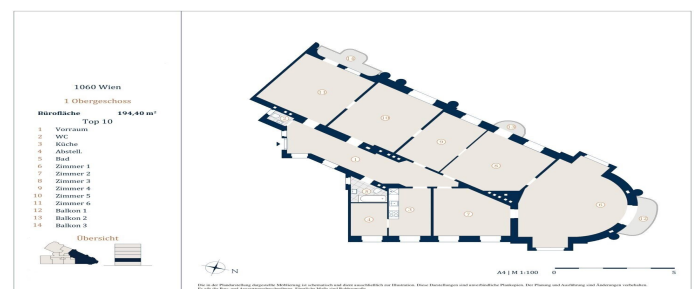
Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Nutzfläche: 194.4m²

Unbefristet vermietetes Büro, Nähe Westbahnhof



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf steht ein unbefristet vermietetes Büro im 6. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie garantiert sofortige, laufende Mieteinnahmen bei gleichzeitig hoher Planungssicherheit. Für Investorinnen und Investoren eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit, Kapital in eine stabile Liegenschaft zu veranlagen ? ergänzt durch attraktive steuerliche Vorteile.

attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen

regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf

aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 2.779,89 / Monat

derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,5%

Werthaltigkeit der Immobilie

Indexierte Mietanpassung

steuerliche Vorteile

bei Freiwerden der Immobilie marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite

Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Das Gebäude erstreckt sich über vier Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen. Einige Einheiten befinden sich in gepflegtem Gebrauchtzustand, während andere hochwertig saniert wurden.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen ? allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie

Eckdaten

Nutzfläche: 194.4m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 200.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.27m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 954000€

Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at