

Inserat ID: 204523

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße:

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

Nutzfläche: 180m²

Kontaktinformationen:

Ilksev Karakas

Tel: +43 664 19 13 188

ik@fermoso.at

Attraktives Investmentpaket in Wien ? Gewerbe + 2 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial



Attraktives Investmentpaket in Wien ? Gewerbe + 2 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht ein hochinteressantes Gesamtinvestment im gefragten Wiener Markt:
Ein gut etabliertes Gastronomielokal kombiniert mit zwei Anlegerwohnungen im selben Gebäude ?
inklusive erheblichem Entwicklungspotenzial.

?

Investment-Highlights auf einen Blick

- ? Sofortige Mieteinnahmen
- ? Mischung aus Gewerbe & Wohnen
- ? Langfristige Vermietung
- ? Entwicklungspotenzial auf mehrere zusätzliche Einheiten
- ? Attraktive Lage mit hoher Nachfrage

Ideal für Kapitalanleger & Projektentwickler

?

Gastronomielokal ? stabile Erträge & Entwicklungspotenzial

- ? Fläche: ca. 180 m² (Erdgeschoss)
- ? Kaufpreis: 650.000 ?
- ? Befristet vermietet bis 31.08.2030

Wirtschaftliche Eckdaten:

- ? Miete: 3.480 ? brutto / Monat
- ? Betriebskosten: 487 ?
- ? Netto-Mieteinnahmen: ca. 28.800 ? / Jahr

Langfristig gesicherter Cashflow

Besonderes Potenzial:

Das Objekt bietet die Möglichkeit einer Umwidmung in ca. 3?4 Wohneinheiten (je nach Umsetzung und Genehmigung).

Großer Mehrwert für Entwickler & Investoren

?

Wohnung Top 1 ? 57,3 m² (unbefristet vermietet)

- ? Kaufpreis: 159.000 ?
- ? Großzügiges 2-Zimmer-Apartment
- ? Hochwertiger Parkettboden
- ? Helle, funktionale Raumaufteilung

Monatliche Zahlen:

- ? Miete: 550 ?
- ? Betriebskosten: 156 ?
- ? Rücklage: 51 ?

Stabile, langfristige Einnahmequelle

Im Zuge einer Sanierung bestehen individuelle Optimierungsmöglichkeiten.

?

Wohnung Top 2 ? 27,07 m² (befristet bis 01.09.2030)

- ? Kaufpreis: 100.000 ?
- ? Kompakte Anlegerwohnung

Monatliche Zahlen:

- ? Miete: 278 ?
- ? Betriebskosten: 73 ?
- ? Rücklage: 20,50 ?

Planbare Rendite mit Perspektive

Laut Eigentümer zeigt sich der Mieter flexibel bei einer vorzeitigen Lösung.

?

Das eigentliche Potenzial (Gamechanger)

Aktuell: 3 Einheiten (1 Gewerbe + 2 Wohnungen)

Zukunft: bis zu 5?6 Wohneinheiten möglich

Sie kaufen Bestand ? und entwickeln Wertsteigerung

?

Top-Lage im 16. Bezirk Wien

- ? Sehr gute öffentliche Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Bahnhof)
- ? Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Banken, Post
- ? Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Klinik
- ? Bildungseinrichtungen: Schulen & Kindertagesstätten

Starke Nachfrage garantiert

?

Fazit

Dieses Angebot bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus:

- ? Sofortigem Cashflow
- ? Stablen Mieteinnahmen
- ? Flexibler Mieterstruktur
- ? Enormem Entwicklungspotenzial

Ein Investment, das nicht nur heute Rendite bringt ? sondern morgen massiv an Wert gewinnen kann.

?

Jetzt Besichtigung sichern, solche Gesamtpakete sind selten am Markt! Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
 Gesundheit
 Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <2.000m
 Kinder <500m
 Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m
 Höhere Schule <500m
 Nahversorgung
 Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m
 Sonstige
 Geldautomat <500m
 Bank

<500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn
<1.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 180m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev

Nachname: Karakas

Tel.: +43 664 19 13 188

E-Mail: ik@fermoso.at