

AKKADIA

IMMOBILIEN

**VERMIETETES GESCHÄFTSLOKAL
(EINZELHANDEL) MIT 7,2% RENDITE IN
FREQUENZLAGE**

1210 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

m ² Nutzfläche	418,91 m ²
🏠 Verkaufsfläche	300,46 m ²
📦 Lagerfläche	53,46 m ²
🚽 WC	1
🌳 Gärten	17,92 m ²
🏠 Stockwerk	EG
★ Zustand	gepflegt
🚶 Lift	ja

AUSSTATTUNG

🚶 Fahrstuhl: Personenaufzug

KOSTEN

Kaufpreis	822.000,00 €
	Netto USt.
Betriebskosten	800,00 € 160,00 €
Sonstiges	247,86 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 28.05.2026
Heizwärmebedarf **F** 160 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **F** 1,7

DETAILBESCHREIBUNG

Das angebotene Geschäftslokal befindet sich in einer stark frequentierten Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch eine großzügige Gesamtfläche von rund 418,91 m². Davon entfallen etwa 300,46 m² auf die gut nutzbare Verkaufsfläche sowie zusätzliche Lager- und Nebenräume, die flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen. Die Einheit liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und verfügt über einen straßenseitigen Zugang, der besonders für Einzelhandel, Dienstleistungen oder ein publikumsintensives Gewerbekonzept attraktiv ist. Zusätzlich steht ein kleiner Außenbereich mit knapp 18 m² zur Verfügung.

Das Objekt ist aktuell zu einer monatlichen Nettomiete von **5000 € unbefristet** vermietet und bietet damit eine solide Grundlage für ein renditeorientiertes Investment. Die Rendite liegt bei **ca. 7,2 %**. Aufgrund der bestehenden Vermietung eignet sich die Immobilie besonders für Anlegerinnen und Anleger, die langfristige Einnahmen mit geringem Verwaltungsaufwand suchen. Ein WC ist im Objekt integriert.

Ein aktueller Energieausweis liegt derzeit nicht vor. Die im Exposé angegebenen Werte sind Schätzwerte.



DIE LAGE

Floridsdorf ist nach Fläche der zweitgrößte und der drittbevölkerungsreichste Wiener Gemeindebezirk. Er bildet gemeinsam mit der Donaustadt den links der Donau liegenden Teil Wiens. Im Norden von Floridsdorf dominieren die südlichen Ausläufer des Bisambergs. Ein Teil der Neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel liegen ebenfalls in Floridsdorf. Als Sehenswürdigkeiten des Bezirks zu entdecken sind die Beethoven-Gedenkstätte und der Beethovenweg, die Pfarrkirche Donaufeld (ein wuchtiger neo-frühgotischer Backsteinbau und die dritthöchste Kirche Wiens) sowie die Alte Donau. Musikalischer Leckerbissen: Floridsdorf beheimatet auch zwei Chöre. Die 1865 gegründete Chorvereinigung Harmonie ist ein gemischter Chor, der aus ca. 40 Mitgliedern besteht. Der Stammersdorfer Männergesangsverein (gegründet 1890) ist der einzige Männerchor im 21. und 22. Bezirk.

Aktuelle Nachrichten zum 21. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1210>

FLORIDSDORF

1210

Postleitzahl

21

Bezirk

rund 162.779

Einwohner

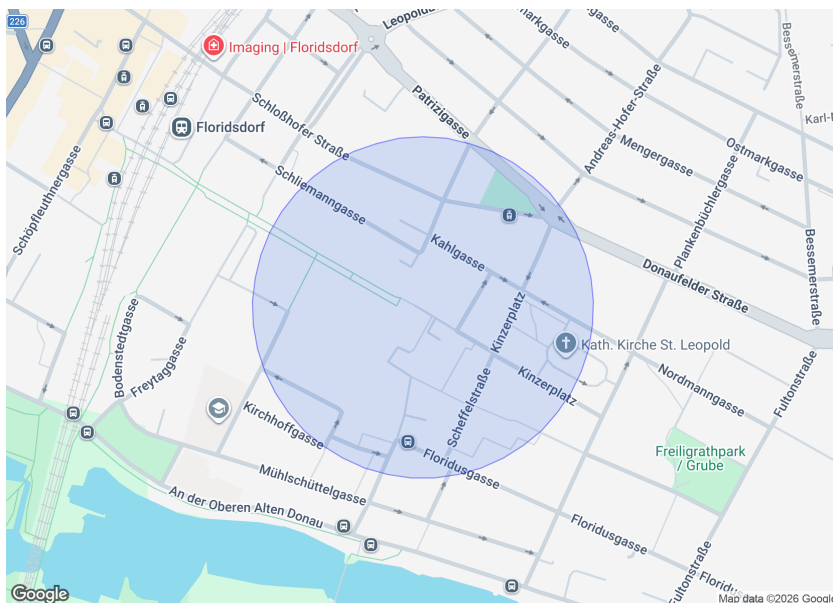


MIKROLAGE

Das Objekt befindet sich in einer sehr gut frequentierten Lage im Zentrum des 21. Wiener Gemeindebezirks. Die Umgebung bietet eine dichte Wohnbevölkerung sowie eine hervorragende Infrastruktur, wodurch ein stetiger Laufkundschaftsstrom gewährleistet ist. Zahlreiche Nahversorger wie Supermarkt, Bäckerei und Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Alltagsrelevanz des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich praktisch vor Ort, die U-Bahn sowie der Bezirksbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Teile Wiens. Auch der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Autobahn gut gegeben.

Floridsdorf zählt zu den wachstumsstarken Bezirken der Stadt und kombiniert urbane Struktur mit attraktiven Erholungsräumen wie Donauinsel und Alter Donau. Die stabile Bewohnerstruktur, die hohe Frequenz und die zentrale Lage machen den Standort ideal für Einzelhandel und dienstleistungsorientierte Nutzungen.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

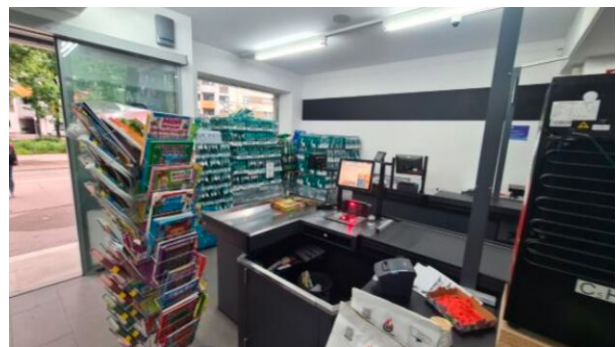
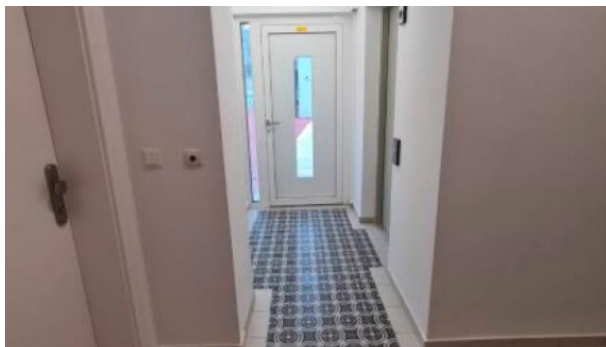
Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

OBJEKT
60574

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at





KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27

constantin.mueller-tyl@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.