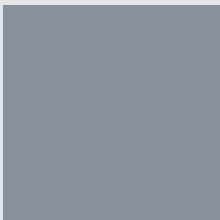
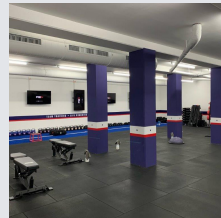
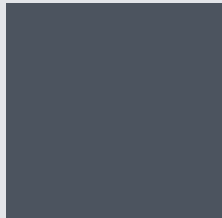


# 1060 WIEN WINDMÜHLGASSE 22-24

Provisionsfreies Geschäftslokal in Top-Lage mit 4,5% Rendite!



## MIT PROMINENTER VERMIETUNG

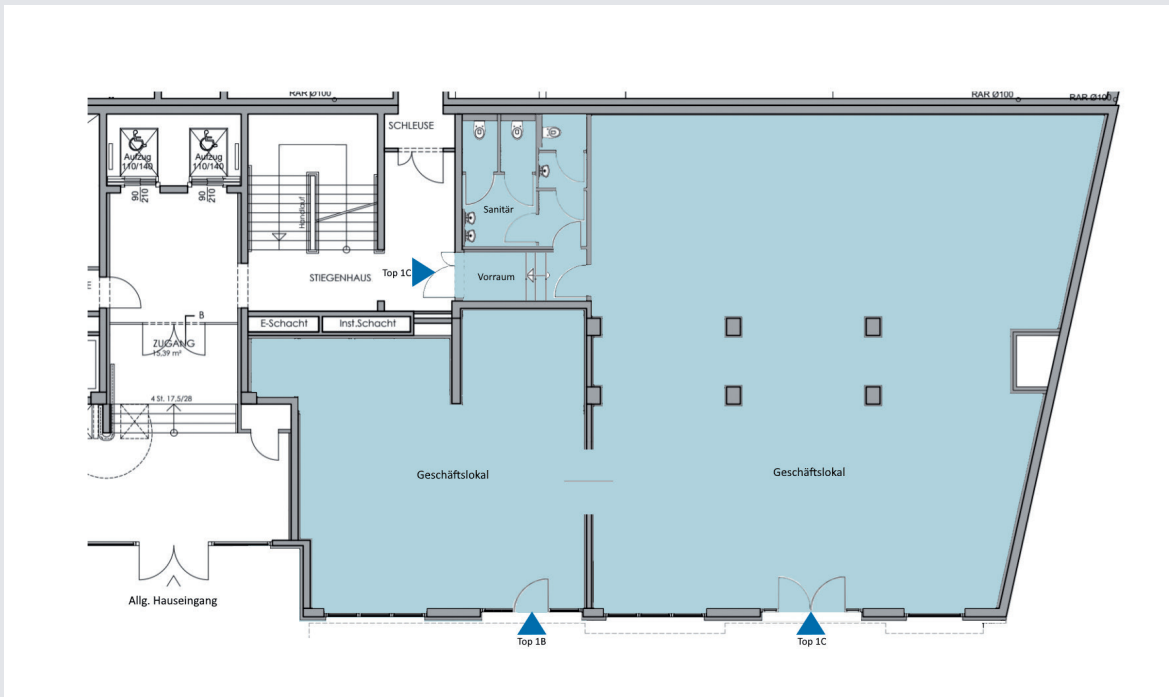
In unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße befindet sich dieses Geschäftslokal, bestehend aus Top 1B und 1C, in einem 2017 fertiggestellten Neubau. Die im Haus befindliche WIPARK-Garage ist sowohl über die Windmühlgasse als auch über die Mariahilfer Straße begehbar.

### Langfristig und wertbeständig

Die beiden Geschäftslokale Top 1B und 1C sind gemeinsam an einen Franchisenehmer der renommierten australischen F45 Fitness Studios (Spezialist für funktionale Workout-

und Fitnessprogramme) vermietet. Die Übergabe an den Mieter erfolgte belagsfertig, der vereinbarungsgemäß auf eigene Kosten Adaptierungsmaßnahmen gesetzt hat und den Innenausbau für seinen Gewerbebetrieb selbst vornehmen hat lassen.

Top 1B und 1C haben eine Gesamtfläche von 277,48 m<sup>2</sup>. Der jährliche Nettomiet-ertrag beträgt aktuell EUR 44.567,04. Profitieren Sie bei einer 4,5% hohen Rendite von einem stabilen und international anerkannten Mieter, der sich am Standort Wien bereits erfolgreich etabliert hat.



## DAS WESENTLICHE IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	EUR 985.000,00	zzgl. 20% USt
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	EUR 3.549,80	zzgl. 20% USt
Monatliche Mieteinnahmen	EUR 3.713,92	netto
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 44.567,04	netto
Rendite	4,5%	netto

Nutzflächen	
Top 1B	70,04 m <sup>2</sup>
Top 1C	207,44 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	277,48 m <sup>2</sup>

Grundbuch & Verwaltung	
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Grundbuchsanteile Top 1B+1C	306/8450
Anteil an Gesamtliegenschaft	3,62%
Energieausweis	gültig bis 25.09.2026
Energieklasse (fGEE)	A
Rücklagenstand WEG zum 1.1.2024	EUR 80.600

Mietverhältnis	
Mietverhältnis	Vermietet seit 01.01.2021
Mietdauer	unbefristet
Hinterlegte Kautions	EUR 14.000,00
Wertsicherung Mietzins	Ja
Index Wertsicherung	VPI 2015

# MARIAHILF – IMMER EIN GEWINN!

Der 6. Wiener Gemeindebezirk zählt mit seiner optimalen Verkehrslage zu den lukrativsten seiner Art! Sichere und langfristig zufriedenstellende Mieteinnahmen sind hier selbstverständlich. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Lagequalität, Verkehrsanbindung und Kundenfrequenz lässt die Herzen von Anleger wie Mieter höherschlagen. Die Nähe zum 1. Bezirk spricht genauso für sich wie die hervorragende Anbindung an die U-Bahn. Mariahilf zählt zu den am meisten kundenfrequentierten Bezirken Wiens und ist für Gewerbetreibende wie für Investoren ein höchst erträglicher Boden – das gibt Sicherheit auf beiden Seiten!

## Auf starken Fundamenten

Immobilien sind immer ein Garant für sichere Werterhaltung. Für Investoren immer eine Freude: wenn aus Stabilität Wachstum wird. Und Mariahilf verzeichnet bereits über viele Jahre kontinuierliche Wertsteigerung. Repräsentative Straßenzüge, moderne Architektur eingebettet in historischem Bestand und die Liebe zum Erhalt von Immobilien machen diesen einmaligen Bezirk zum dem, was er ist!



# INFO & KONTAKT

## Allgemein

Sämtliche Angaben zum angebotenen Objekt wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit jener Angaben, die auf Information des Liegenschaftseigentümers erfolgten, wird keine Gewähr geleistet. Mit diesem Exposé wurden die aktuellen Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung sowie eine Nebenkostenübersicht im Sinne des KSchG übermittelt. Auf das bestehende wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen Makler und Auftraggeber wird hiermit hingewiesen.

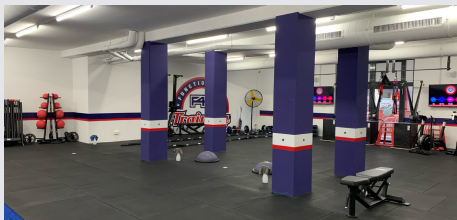
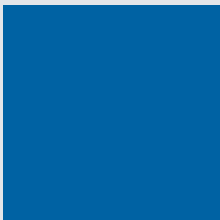
## Energieausweis

Seit 1.1.2009 besteht die Verpflichtung für den Verkäufer bzw. Vermieter, einen gültigen Energieausweis im Falle der Vermietung oder des Verkaufes einer Immobilie vorzulegen. Sollte dieser nicht vorliegen, so gilt eine der Art und dem Alter des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung wegen weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Abschlusses zwischen Käufer und Verkäufer folgende Nebenkosten (in Prozent vom Kaufpreis) zu kalkulieren sind:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr



Majer Immobilien GmbH  
Stumpergasse 47/1/4, 1060 Wien  
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Vanessa Oblak  
T: +43 699 13 20 3000  
E: [oblak@majer.com](mailto:oblak@majer.com), I: [www.majer.com](http://www.majer.com)