

**Charmantes Zinshaus mit bewilligtem
Dachgeschossausbau – Top-Lage im Längenfeld-Viertel,
Meidling!**

immobilien
REISCHEL



Objektnummer: 1065

Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	850,00 m ²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Reischel

Reischel Immobilien GmbH
Breitenfurter Str. 372D/Stg. 9
1230 Wien

T +43 1 336 8080 8828
H +43 664 851 8828
F +43 1 336 8080-80

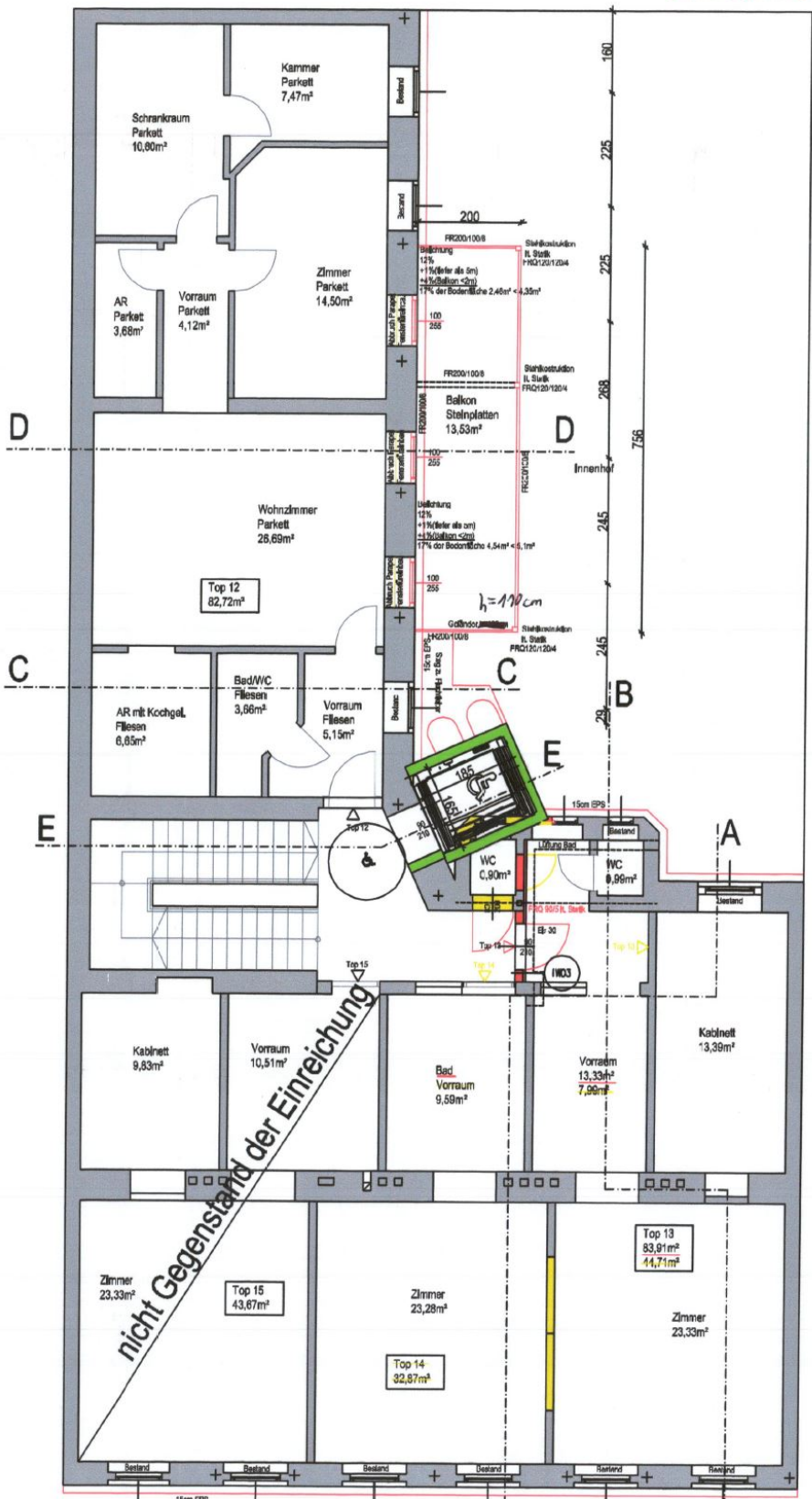
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







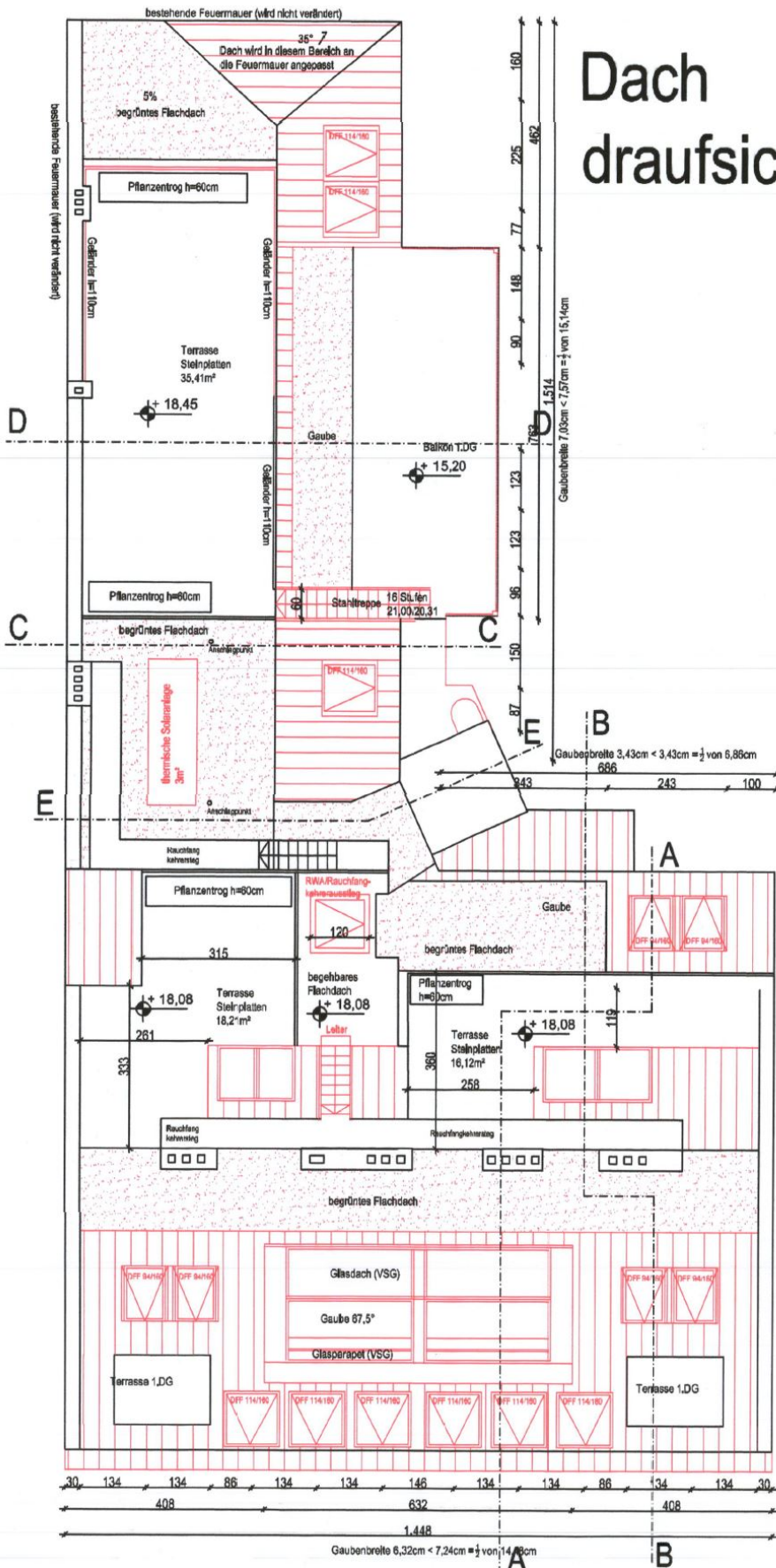


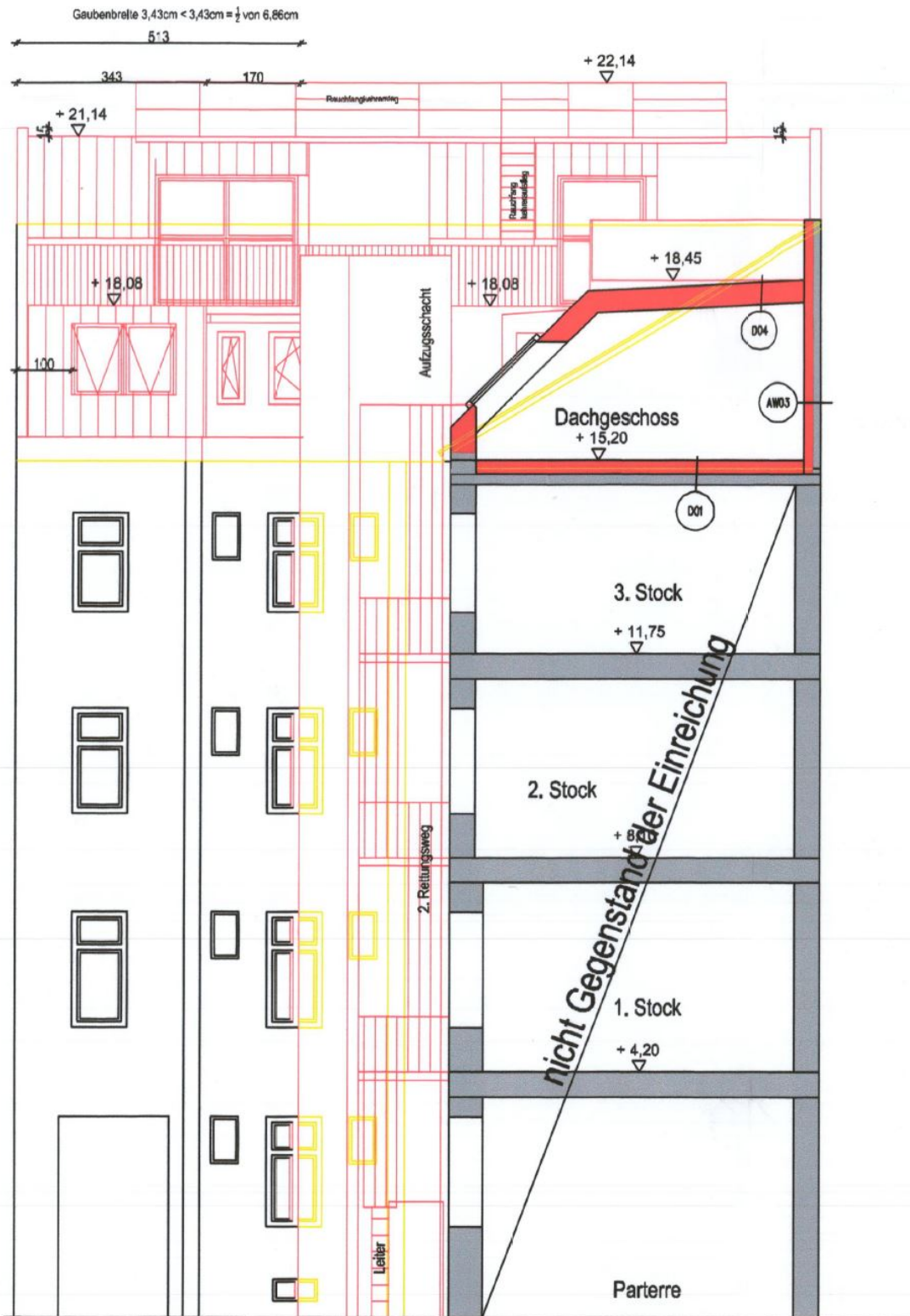


3. Stock

A B

Dach draufsicht

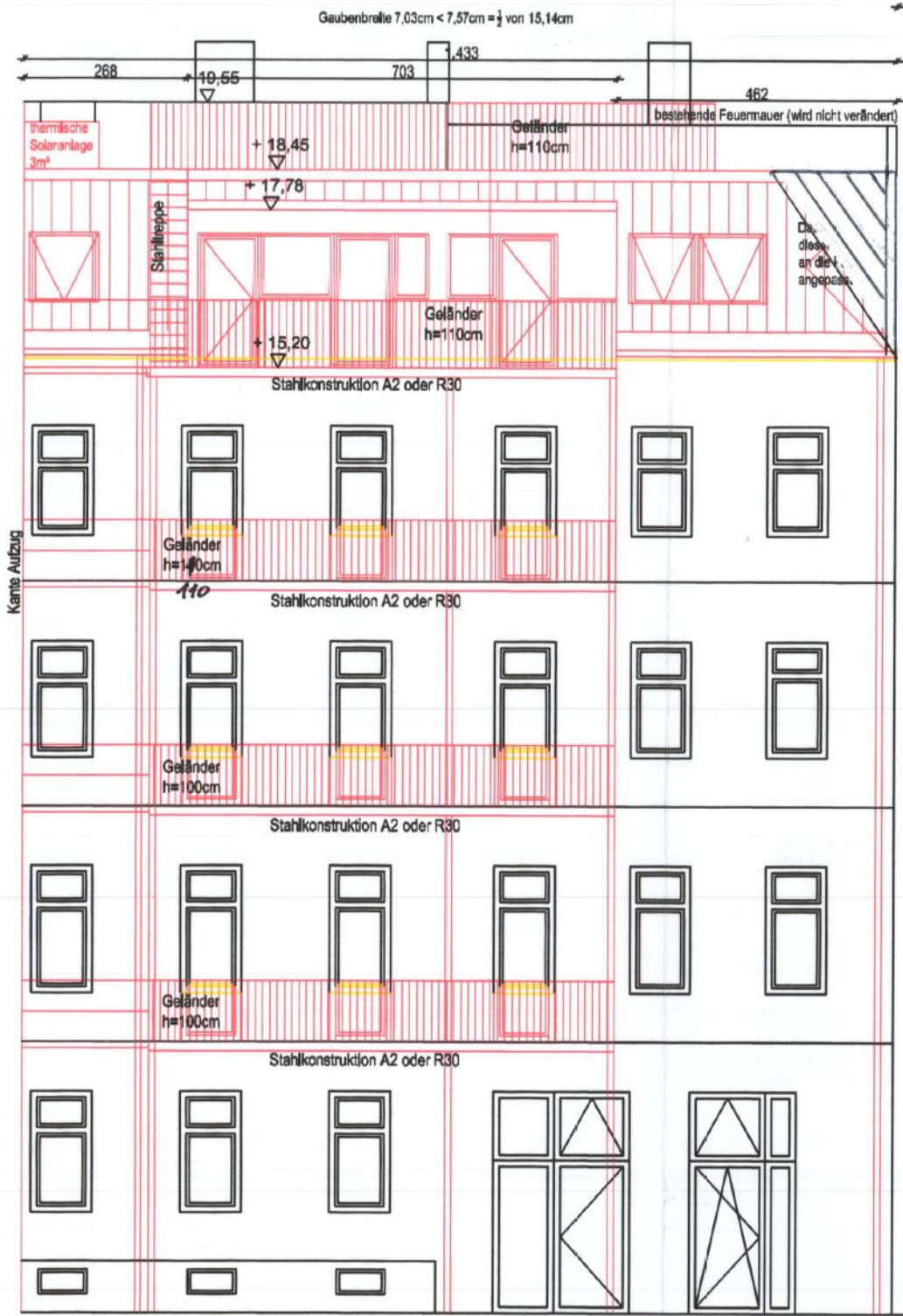




Strassentrakt Hofansicht



Strassenansicht



Hoftrakt Hofansicht

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 4-stöckiges Zinshaus in einem guten Erhaltungszustand im 12. Bezirk angrenzend zum 4ten, im Längenfeld-Viertel. Die derzeitige Wohnfläche beträgt 850 m². Ein 2-stöckiger Dachgeschossausbau mit weiteren 240 m² ist bereits genehmigt! Das Haus befindet sich im Alleineigentum, Sie haben nach dem Kauf keine anderen Miteigentümer, somit haben Sie alleinige Entscheidungsfreiheit. Diese Struktur kommt immer seltener vor. Es hat eine sehr aussichtsreiche Rendite durch diversifizierte Einnahmequellen und zwar sehr gut hergerichtete Kleinwohnungen für Kurzzeitvermietung und ein paar Altverträge mit stabilen Einnahmen. Zum Objekt: - Baujahr: 1900 - Wohnfläche: 850 m² - 13 Wohnungen (32 m² bis 81 m²) - Zustand des Hauses gut erhalten/teilweise saniert - Zustand Wohnungen sehr gut bis gut Mietstruktur: Kombination aus langfristigen Mietverträgen und kurzfristiger Vermietung - 4 unbefristet vermietete Einheiten mit Altverträgen - 1 Wohnung wird derzeit saniert - 7 Tops sind komplett eingerichtet und befinden sich in einem guten/modernen Zustand: Sie sind alle kurzzeitig auf Monatsbasis vermietet und somit monatlich kündbar. Zwei davon stehen aktuell leer. - 1 Wohnung mit einem 3-Jahres-Vertrag Genehmigter Dachgeschossausbau: - Genehmigte Fläche: 240 m² - Potenzial für 3 weitere Wohnungen mit großen Dachterrassen - Genehmigter Lift Zustand: - Historischer Charme - Kontinuierliche Instandhaltung - Modernisierung nach Bedarf Fazit: Dieses Zinshaus bietet eine zeitgemäße Investitionsmöglichkeit, vereint historischen Charme mit modernem Potenzial und präsentiert eine ausgewogene Mischung aus stabilen Renditen und Wachstumsaussichten.