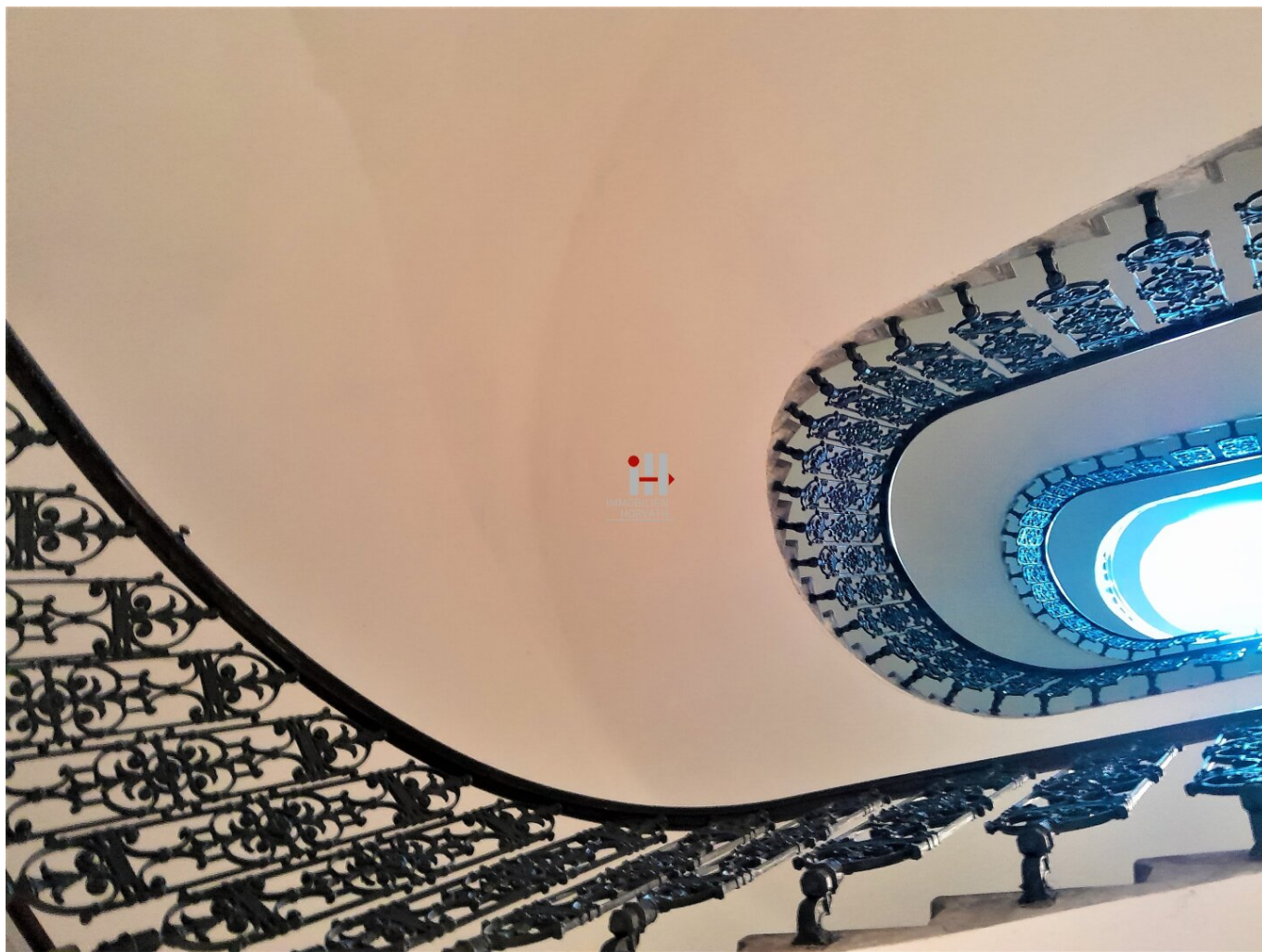


## Historisches Wiener Gründerzeithaus in noblen Währinger Lage



**Objektnummer: 7512/98**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.075,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	21,50 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	147,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.160.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.869,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.184,94 €
<b>USt.:</b>	144,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

H +43 676 7740865

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

## Objektbeschreibung

### **TOP Angebot in Währing Nähe Aumannplatz, Türkenschanzpark, Sternwartepark!**

Das perfekte Zinshaus in 1180 Wien wartet auf Sie! Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von 1075m<sup>2</sup>, einem Kaufpreis von 4.160.000,00 € und einem gepflegten Zustand bietet das Wohn- und Geschäftshaus eine einmalige Gelegenheit, Ihre Investitionen zu maximieren.

Der Ausblick ist atemberaubend - Sie können sowohl den Stadtblick als auch den Fernblick genießen. Dazu kommen eine hervorragende Verkehrsanbindung, einschließlich Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof und die exklusivste Lage Nähe Aumannplatz.

In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen, darunter Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei. All das macht das Wohn- und Geschäftshaus zu einem idealen Ort, um Ihr Geld zu investieren.

Sie sollten nicht länger warten, sondern sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen lassen und das Wohn- und Geschäftshaus in 1180 Wien kaufen. Mit dem Kauf dieser Immobilie erhalten Sie eine lohnenswerte Investition, die Ihnen langfristig eine stabile Rendite verspricht.

#### **Fakten in Zahlen:**

- Grundstücksfläche 327m<sup>2</sup>
- Bestandsfläche 718m<sup>2</sup> / 9WE / 4 Geschäftslokale / 1 Lager
- Nutzfläche nach 1+2 DG Aufbau von 340,94m<sup>2</sup> BW 2023 / ca. 1075m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen 52,10m<sup>2</sup>
- Wohnfläche derzeit 564,81m<sup>2</sup> nach Fertigstellung 905,75m<sup>2</sup>
- Geschäftslokal 147,65m<sup>2</sup> zzgl. Lager 21,50m<sup>2</sup>
- Widmung: Gemischter Baugebiet/ Geschäftsviertel, BKL III, 13m,g
- 1DG + 2DG Ausbau von 4 weitere Wohneinheiten,
- Maisonette inkl. Dachterrassen zw. 46,28m<sup>2</sup> und 105,22m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufbau des Gebäudes : KG/ EG / 1OG / 2OG / 3OG / 1 DG / 2DG
- Bewilligung: DG Ausbau / Liftzubau / Bauliche Änderungen

#### **Mietzins / Betriebskosten / Zinsliste:**

- Mieteinnahme derzeit HMZ Netto € 2.176,33 BK Netto: € 1.184,94 Brutto: € 4.099,81
- Bestandsfrei bis auf TOP 11 / 3OG unbefristet / 60m<sup>2</sup>
- GL+ Lager befristet bis 2025 vermietet
- Transparente Unterlagen GB / BW / Zinsliste / Vorschreibung / Original Pläne / Einreichpläne / Berechnungen

## **Abwicklung:**

- SHARE DEAL

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap