

**Entzückendes Zinshaus nahe Auhof Center! 1650 m<sup>2</sup>  
Grundstück mit Entwicklungspotential!**



**Objektnummer: 3029**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	506,79 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



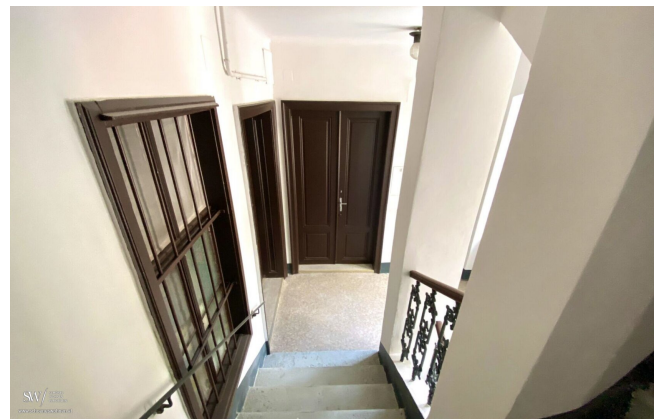
### **Eveline Nadja Momirov**

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

T 014869100  
H 06763501220  
F 01486910024

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





# Objektbeschreibung

## Entwicklungsobjekt nahe Auhof Center!

Wir freuen uns, Ihnen nachstehende Liegenschaft, mit deren Vermittlung unsere Gesellschaft beauftragt wurde, freibleibend und unverbindlich zum Kauf anzubieten:

Hierbei gelangt ein im Jahr 2022 saniertes, kleines, ausbaufähiges, um 1900 erbautes, 2-stöckiges Zinshaus mit schön gegliederter Fassade und ein Hofgebäude, zum Verkauf.

Das ca. 1.650 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über große und ruhige Gartenflächen.

Im Erdgeschoß ist eine Tierpraxis eingemietet. Im langgezogenen Hoftrakt (siehe Flwdplan) befinden sich Wohnungen, die teilweise auch saniert sind.

### Eckdaten:

Dieses Zinshaus besteht aus 11 Einheiten, davon 9 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 1 Gartenhaus.

1 leeres Gartenhaus: ca. 50 m<sup>2</sup> auf ca. 700 m<sup>2</sup> Grund

4 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 1 Lagerraum, unbefristet vermietet: 282,40 m<sup>2</sup>

2 befristet vermietete Wohnungen: 108,07 m<sup>2</sup>

2 leere Wohnungen: 66,32 m<sup>2</sup>

**Nettoertrag p.a. drzt.: ca. € 34.817,40**

**Die derzeitige Nutzfläche beträgt rd. 507 m<sup>2</sup>.**

### Potential:

- Ertragssteigerung durch Vermietung der Leerstände
- DG-Ausbaupotential
- Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Garten/Hofseite: Eine erhebliche **Erweiterung der Nutzfläche um zumindest 740 m<sup>2</sup>** ist durch Ausbau im Straßentrakt, Hoftrakt und eines Neubaus im Gartenbereich gegeben (eine Studie hierzu kann ich gerne auf Anfrage zukommen lassen)

## **Anmerkungen:**

- KG Share Deal oder Asset Deal möglich
- Kaufvertragserrichter und -treuhänder: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH
- Pauschalhonorar Kaufvertragserrichtung für Käufer: € 5.000,-- zzgl. USt. + Barauslagen

Weitere Fotos sowie detaillierte Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Für alle weiteren Fragen steht Ihnen Frau Momirov telefonisch gerne unter 0676/350-12-20 zur Verfügung.

**Gerne vermitteln wir auch Ihre Immobilie! Kontaktieren Sie uns gerne per Mail unter [office@schoeneswohnen.at](mailto:office@schoeneswohnen.at) oder per Telefon unter 0676/350-12-20.**

## **Besichtigungen nach Vereinbarung!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben der Eigentümer und/oder Dritter. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter [eveline.momirov@schoeneswohnen.at](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap