

**Für Anleger und Entwickler! Entzückendes, top saniertes
Mittelzinshaus mit Ausbaupotential in 1170 Wien!**



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

Objektnummer: 3084

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	476,78 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



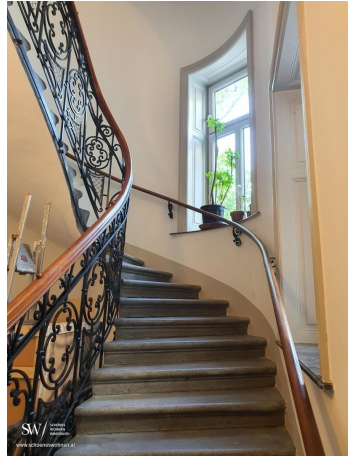
SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



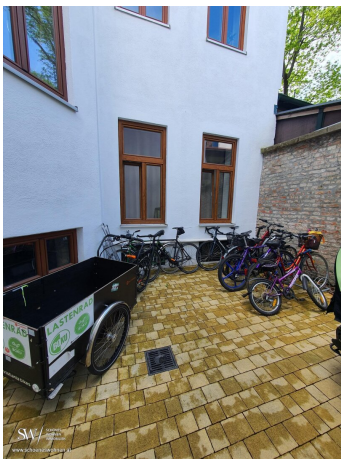
SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at









Objektbeschreibung

Entwicklungsfähiges, top saniertes Zinshaus in 1170 Wien!

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

Hierbei gelangt ein um die Jahrhundertwende erbautes Zinshaus in 1170 Wien zum Verkauf, welches Ende 2022 top saniert wurde!

Ein 4-geschossiges Entwicklungsobjekt mit Leerflächen sowie einem unausgebautem Dachgeschoss mit unverbindlichen Planstudie.

Es besteht aus 7 Einheiten, davon 6 Wohnungen (davon 2 unbefristet vermietet, 5 befristet vermietet) und 1 befristet vermietetes Geschäftslokal/Lager im Erdgeschoß.

Unbefristet vermietet: 174,23 m²

Befristet vermietet bis längstens 2027: 303 m²

Leerstand: 0 m²

Gesamtnutzfläche: 476,78 m²

Mögliche Nutzfläche nach Ausbau: ca. 659,78 m² zzgl. Freiflächen

Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 35.970,- p.a.

Potential:

- DG-Ausbaupotential von ca. 183 m² zzgl. Freiflächen

Anmerkungen:

- Das Haus befindet sich in einer Schutzzone

- KG Share Deal oder Asset Deal möglich

- Kaufvertragserrichter und -treuhänder: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

- Pauschalhonorar Kaufvertragserrichtung für Käufer: € 3.500,- zzgl. USt. + Barauslagen

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

Straßenbahn: 43 (Palffygasse)

U-Bahn: U6 (Alser Straße)

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 oder per Telefon unter 0676/350-12-20.

Besichtigungen nach Vereinbarung!

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. 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

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap