

***!BLACK FRIDAY!* JETZT - €100.000,- d.h. STATT € 7.310.000,- JETZT NUR € 7.210.000,- gültig bis 20. Dezember! Zinshauspaket in 1140, 1100 & 1170 Wien! Attraktiv für Anleger und Entwickler!**



Objektnummer: 3082

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	2.147,66 m ²
Kaufpreis:	7.210.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

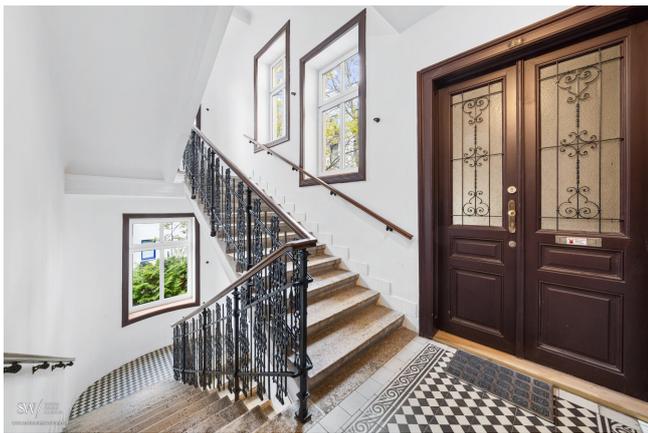


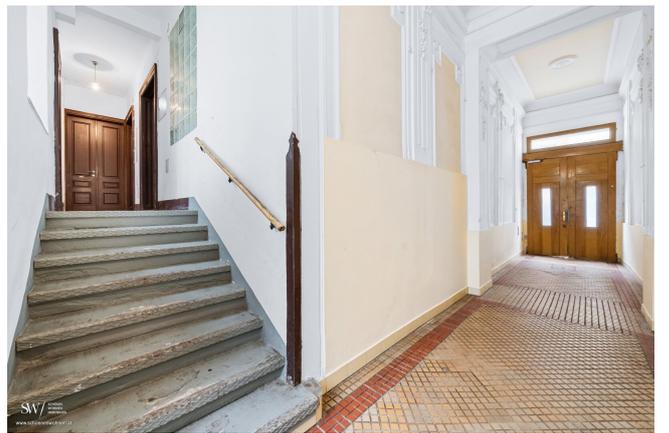
Eveline Momirov

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

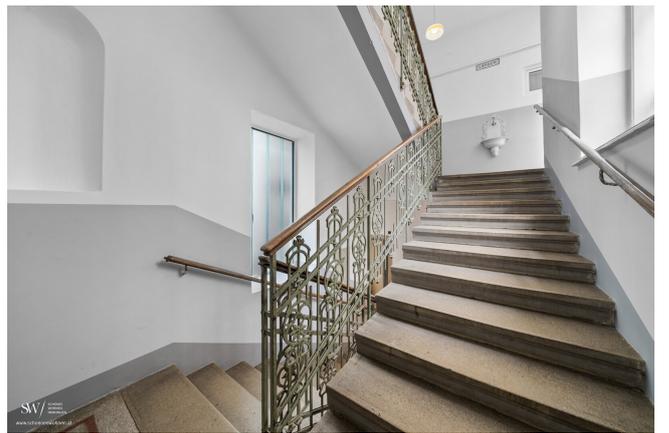
T 014869100
H 06763501220

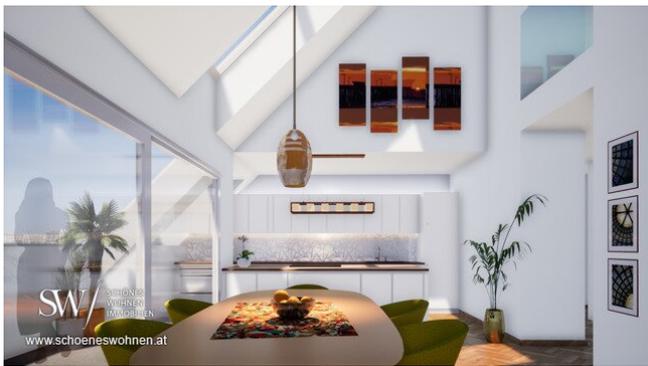
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

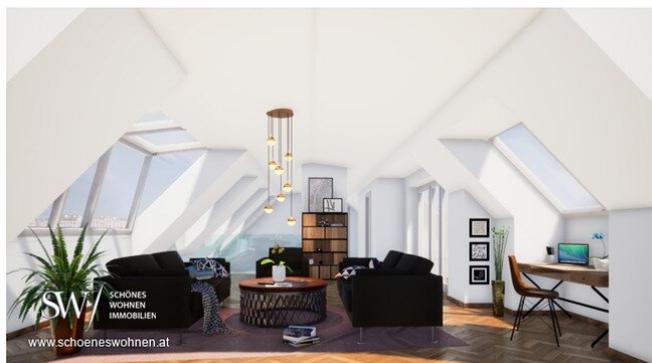


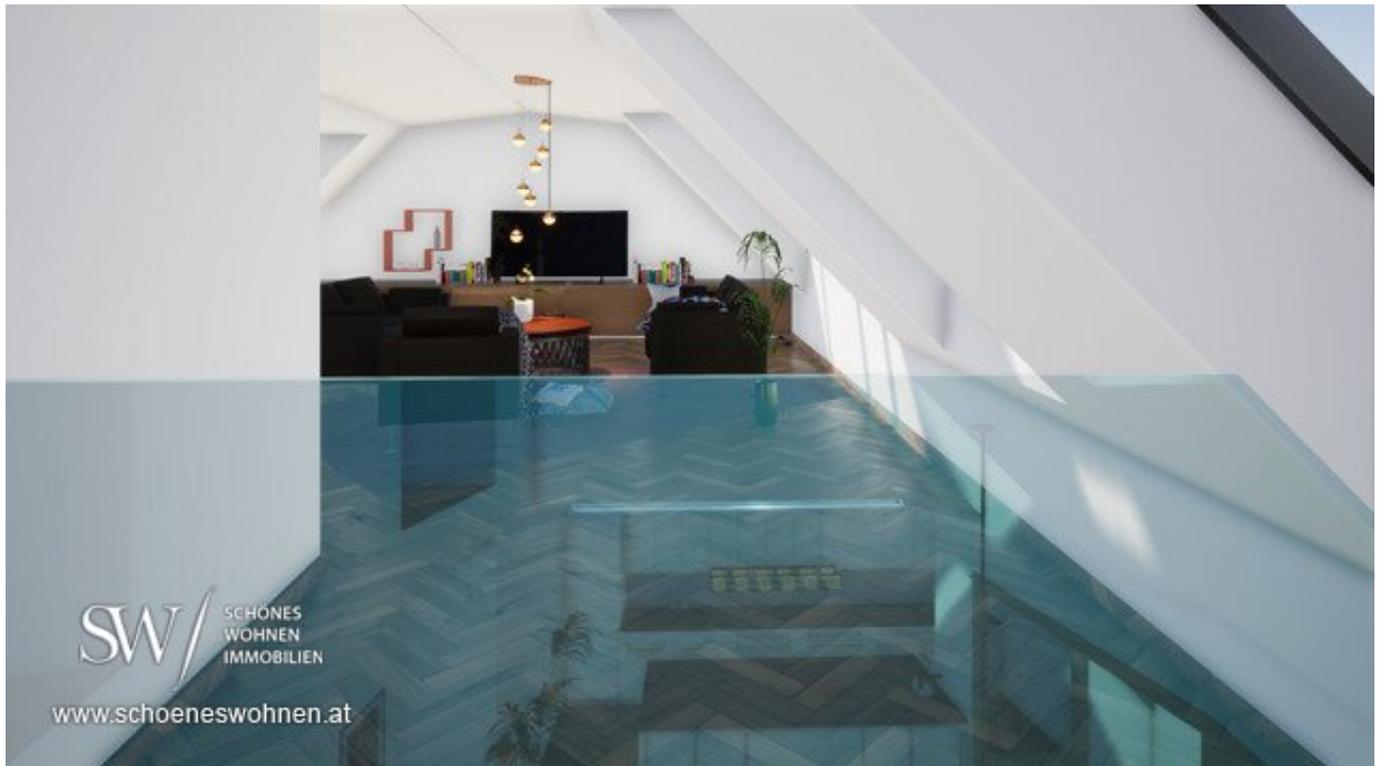












Objektbeschreibung

Sehr gepflegte Zinshäuser aus dem Jahre 1900 in beliebten Lagen des 10., 14. und 17. Wiener Gemeindebezirks!

Gesamtnutzfläche aller Zinshäuser beträgt **ca. 2.146 m²**.

Zinshaus 1140 Wien:

- Ntzfl. ca. 619 m²
- Top Zustand
- Unausgebauter Rohdachboden inkl. Planstudie - Potential: 185m² Wohnnutzfläche plus ca. 80m² Terrasse
- Ertragssteigerung durch Sanierung und Neuvermietung der Leerstände
- Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 30.400,- p.a.

Zinshaus 1100 Wien:

- Ntzfl. ca. 824 m²
- Wunderschönes Entrée / sehr gepflegtes Zinshaus
- Leerstand, ca. 39 m²
- Dachboden ausbaubar - Laut Architektenstudie können noch 250m² Dachgeschossausbau auf 2 Ebenen + ca. 12m² Balkone für die Wohnungen links und rechts sowie eine Loggia und eine Flachdachterrasse für die mittlere Wohnung lukriert werden.
- Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 59.720,- p.a.
- Asset oder Share Deal (Kommanditgesellschaft) möglich

Zinshaus 1170 Wien:

- Wohnnutzfläche: ca. 703 m²
- Ntzfl. inkl. erzielbarer **baubewilligter** Wohnfläche vom **Dachboden**: 1.003,21 m²
- Sehr gepflegtes Zinshaus; komplettes Stiegenhaus und Eingangstüre neu ausgemalt

(~12/2023)!

- **Baubewilligter Dachboden ca. 300 m² mit Terrassen**

- Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 54.926,-

Anmerkung zu den Kaufpreisen:

Alle 3 Zinshäuser können gerne auch einzeln erworben werden:

Kaufpreis Zinshaus 1140 Wien: € 2.290.000,-

Kaufpreis Zinshaus 1100 Wien: € 2.620.000,-

Kaufpreis Zinshaus 1170 Wien: € 2.500.000,-

***Kein Exposé kann die eigene, persönliche Wahrnehmung oder das Gefühl, ersetzen!
Machen Sie sich selbst ein Bild und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung! Ich
freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!***

**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!

*Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem
Abgeber besteht.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap