

## Zinshaus aus Privatbesitz mit Potential



Straßenansicht

**Objektnummer: 0001008688**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Nutzfläche:</b>	1.053,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.053,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 210,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,02
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Beate Bernleithner**

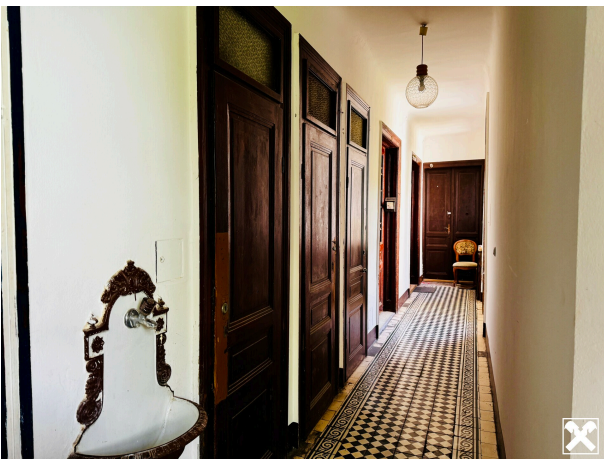
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H 06646051751729

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











# Objektbeschreibung

## Mittelzinshaus mit gegliederter Fassade

### Eckdaten:

**Grundstücksfläche:** ca. 579m<sup>2</sup> (dem Grundbuch entnommen und ohne Gewähr)

**Baujahr:** 1914 (kein Denkmalschutz)

**Nutzfläche:** ca. 1053m<sup>2</sup> gemäß Zinsliste + ca. 350m<sup>2</sup> Rohdachboden

**Einheiten:** 27 Einheiten, davon 1 Büro und 1 Lager

**Kategorien:** 9 Kat A, 1 Kat C, 8 Kat D, 9 KatD-1

**Leerstand :** ab 01.01.25 ca.462m<sup>2</sup> # 43,9% #11 Tops

### Befristungen:

- 6 befristet vermietete Tops (ca. 266m<sup>2</sup>, 25%), Büro als befristet vermietet eingestuft
- 12 unbefristet vermietete Tops ( ca. 426m<sup>2</sup>, 40%)

**Ist- Ertrag:** € 3.053,60/ monatlich (lt. MZL 01/2025)

**Rohdachboden:** ca. 350 m<sup>2</sup> (inkl. Flachdachflächen und Waschküche)

**Lift:** nicht vorhanden

### Weitere Infos:

Die Wohnungen 13/14 (1.OG.), 22/23 (2.OG) und 31/32 (3.OG) ebenso die Wohnung 26/27 (3.OG) wurden vor ca. 3 Jahren saniert.

Genereller Sanierungsbedarf, u.a. am Dach, ist bei dieser Liegenschaft gegeben.

Ein Anschluß an die Fernwärme wäre denkbar, da die Nachbarliegenschaft vor kurzem an die Fernwärme angeschlossen wurde.