

# Eckzinshaus mit Ausbaupotenzial und bester öffentlichen Anbindung!



Hausansicht

**Objektnummer: 7157**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien, Simmering                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 959,62 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,75                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.500.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Markus Kappel

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8 / 3  
1030 Wien

T +43 1 236 07 03  
H +43 676 898 301 900  
F +43 1 236 0703-9

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









## Objektbeschreibung

### **Eckzinshaus mit Ausbaupotenzial und bester öffentlichen Anbindung!**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der **Braunhubergasse/Ecke Simmeringer Hauptstrasse** im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Es handelt sich hierbei um eine dicht bewohnte Lage in unmittelbarer Nähe zum Simmeringer Platz. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt.

Die Liegenschaft ist rechteckig konfiguriert und soweit ersichtlich nicht geneigt und eben. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze im Bereich der Braunhubergasse misst ca. 25m, und die Grundstückstiefe misst ca. 17m. Die gesamte Liegenschaft beträgt lt . Grundbuch 420m<sup>2</sup>.

#### **Eckdaten zur Liegenschaft:**

- Bestandsfläche: ca. 959,62m<sup>2</sup>
  - Leerstand: ca. 60,33m<sup>2</sup> (6,29%)
  - befristet vermietet: ca. 382,65m<sup>2</sup> (39,88%)
  - unbefristet vermietet: ca. 516,64m<sup>2</sup> (53,84%)
- Mietertrag:
  - pro Monat: € 7.263,45
  - pro Jahr: € 87.161,40
- Kaufpreis: € 2,5 Mio.

**Gerne steht Ihnen Herr Mag. Markus Kappel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 / 898 301 900 zur Verfügung.**

**Wohn3 - Unsere Leistung - Ihr Gewinn!**

**[www.wohn3.at](http://www.wohn3.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 <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap