

Zinshaus mit Potenzial – Exklusives Investment in Top-Lage Wiens



Objektnummer: 52449

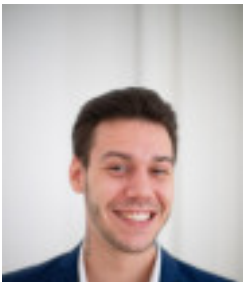
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1915
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,00 m ²
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



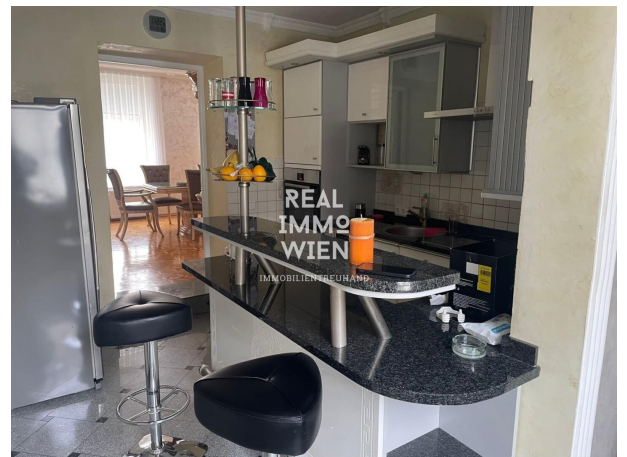
Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213

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









Objektbeschreibung

Das um 1910 erbaute Zinshaus verbindet den Charme der Wiener Altbauarchitektur mit modernem Potenzial. Auf insgesamt 240 m² verteilen sich derzeit vier Einheiten, die alle vermietet sind und sofortige Einnahmen generieren. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Eigentümerwohnung mit 140 m², die entweder weiterhin vermietet oder für den Eigenbedarf genutzt werden kann.

Derzeitige Einheiten und Mietübersicht:

- Top 1: 50 m², vermietet für 600 €/Monat
- Top 2: 140 m², vermietet für 1.500 €/Monat
- Top 3a: 40 m², vermietet für 670 €/Monat
- Top 3 – Lokal: 25 m², vermietet für 270 €/Monat

Besondere Vorteile und Erweiterungspotenzial:

- Aufstockung mit Baugenehmigung: Es besteht bereits eine genehmigte Bauplanung zur Aufstockung des Gebäudes auf insgesamt 11 Wohneinheiten. Besonders beeindruckend ist das geplante Penthouse mit 110 m² Wohnfläche und direktem Liftzugang in die Wohnung – ein absoluter Luxus, der den Wert der Immobilie erheblich steigern wird.
- Alle Mietverträge sind abgelaufen, was Ihnen als neuem Eigentümer volle Flexibilität bei Neuverhandlungen und Mietanpassungen ermöglicht.

Eigenschaften:

- Einheiten: 4, mit Potenzial für 11 nach Aufstockung
- Baugenehmigung und Einreichplan für Aufstockung sind vorhanden
- Erweiterungspotenzial: Aufstockung mit Penthouse und 7 weiteren Wohnungen möglich

Dieses Zinshaus bietet nicht nur sofortige Mieteinnahmen, sondern auch enormes Wertsteigerungspotenzial durch die geplante Aufstockung. Mit einer begehrten Lage, flexiblen Mietverträgen und der Option, das Objekt um moderne und luxuriöse Wohneinheiten zu erweitern, stellt diese Immobilie eine einzigartige Investitionschance dar.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Details zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap