

## Nähe Kutschkermarkt



20240807\_135816000\_iOS 1

**Objektnummer: 0001009069**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Nutzfläche:</b>	561,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.090,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<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

## Interessantes Investment - Zinshaus mit Entwicklungspotential

Diese ca. 1890 errichtete Zinshaus verfügt derzeit über Erdgeschoß und zwei Obergeschoße und Rohdachboden.

- Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. 1090 m<sup>2</sup> zuzügl Balkone
- Ausbaupotential: ca. 529m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzügl. 102m<sup>2</sup> Balkone
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 475m<sup>2</sup> (ohne Gewähr)
- Abmessungen: ca. 19m (Straßenfront) x ca. 25m
- Widmung: W III 14,5m, g, G, Schutzzone
- Nutzfläche Bestand: ca. 561m<sup>2</sup> davon frei: 88,6 + Garage mit 27m<sup>2</sup>
- Mietertrag: ca. € 1.302,28/monatlich

Auf Grund der Widmung WIII 14,5 sollte (vorbehaltlich Baugenehmigung) eine Aufstockung möglich sein.

Das U-förmig angelegte Zinshaus verfügt über einen Straßen- und einen Hoftrakt mit EG und zwei Oberschossen sowie über einen eingeschößigen Hoftrakt, in dem die Hausbesorger-Wohnung gelegen ist.

Eine Garage mit 27m<sup>2</sup> (bestandsfrei) ist ebenso vorhanden.

Eine Wohnung mit ca. 88,8m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoß ist frei.

Der Mietertrag beläuft sich auf € 1.302,28 monatlich.