

**Mittelzinshaus! Provisionsfrei! Share Deal möglich!**



Hausansicht

**Objektnummer: 4034**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	824,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	2.590.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Svetozar Momirov**

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

T +431/ 486-9100  
H +43 676/333555 0

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



# Objektbeschreibung

## **Gepflegtes Zinshaus in aufstrebender Lage!**

Ein um 1900 erbautes Mittelzinshaus mit glatter Fassade **in 1100 Wien** mit bester Infrastruktur.

Ein 4-geschossiges Entwicklungsobjekt mit Leerflächen sowie einem unausgebautem Dachgeschoss mit einer Planstudie.

Es besteht aus **13 Einheiten**, davon **12 Wohnungen** (5 davon unbefristet vermietet, 7 befristet vermietet) sowie **1 unbefristet vermietetes Geschäftslokal** im Souterrain.

Unbefristet vermietet: 441,24 m<sup>2</sup>

Befristet vermietet: 383,60 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche: 824,84 m<sup>2</sup>**

**Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 61.861,92,- p.a.**

## **Potenzial:**

- Laut Architektenstudie können noch 250m<sup>2</sup> Dachgeschossausbau auf 2 Ebenen + ca. 12m<sup>2</sup> Balkone für die Wohnungen links und rechts sowie eine Loggia und eine Flachdachterrasse für die mittlere Wohnung lukriert werden.

## **Anmerkungen:**

- Asset oder Share Deal (Kommanditgesellschaft) möglich

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 11, O (Quellenplatz)

U-Bahn: U1 (Reumannplatz)

Bus: 200, 210 (Quellenplatz) und 7A (Arthaberplatz)

## **Besichtigung nach Vereinbarung!**

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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