

**Zinshaus - Provisionsfrei! Potential zur Ertragssteigerung!
DB baubewilligt!**



Stiegenhaus

Objektnummer: 4035

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	703,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

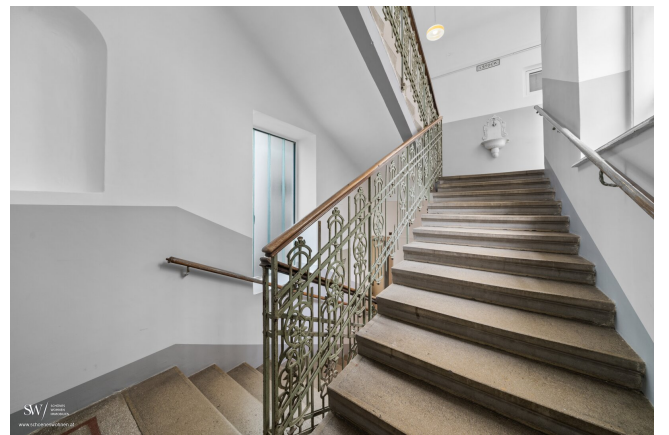


Svetozar Momirov

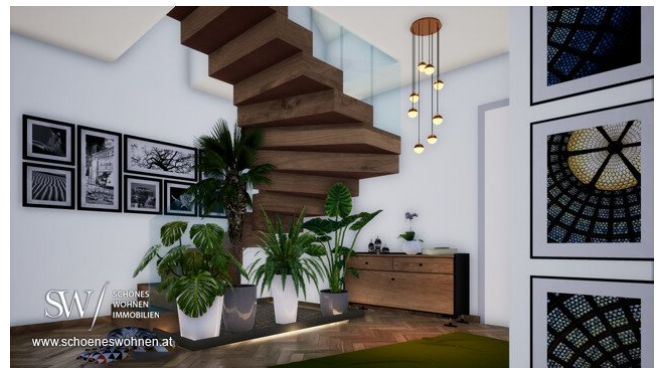
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

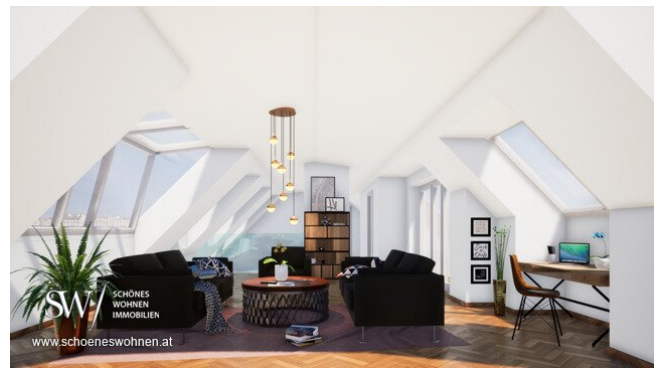
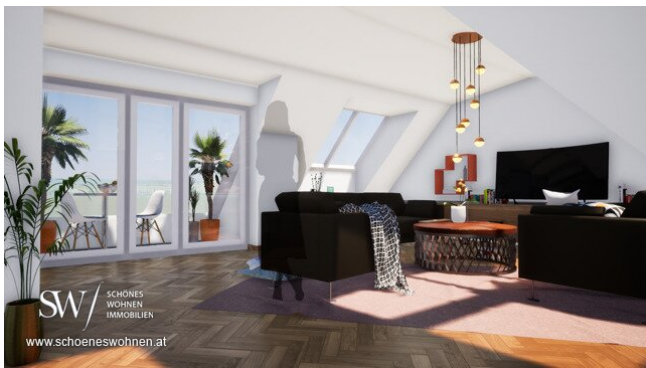
T +431/ 486-9100
H +43 676/333555 0

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











SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN

www.schoeneswohnen.at

Objektbeschreibung

Gepflegter Altbau mit Potential!

300m² baubewilligter Rohdachboden!

Hierbei gelangt ein ausbaufähiges, um 1912 erbautes, 3-stöckiges Stilzinshaus mit gegliederter, schön verzierter Fassade, zum Verkauf.

IST Nettomietenertrag: rd. € 61.539,- p.a.

Potential:

- **SOLL Nettomietenertrag: rd. € 67.600,- p.a. (allein durch Neuvermietung des GL Top 4, welcher bereits über seiner Pension ist und in absehbarer Zeit frei wird. Somit gibt es noch Potential nach oben, wenn Wohnungen mittelfristig frei werden sollten)**

- **Baubewilligter Rohdachboden! Der Plan sieht 3 lukrative Wohnungen mit Freiflächen vor.**

Eckdaten:

- **Nutzfläche: ca. 703,21 m² plus baubewilligtem Rohdachboden ca. 300 m²** nach Ausbau mit Terrassen. Lt. Architekten könnten die Geschäftslokale nach Freiwerden (1 Geschäftslokal kurz vor Pension, 1 Geschäftslokal befristet vermietet bis 31.05.2026, 1 Geschäftslokal ist leer) zu Garagen umgebaut werden. Der Dachboden kann auf zwei Ebenen mit Terrassen ausgebaut werden.

Einen Plan für den Dachbodenausbau erhalten Sie gerne auf Anfrage.

- **12 Einheiten:** Eine Wohnung mit ca. 67 m² sowie 2 Geschäftslokale mit insgesamt rd. 64 m² sind befristet vermietet, der Rest ist unbefristet vermietet, wobei auch hier Potential zur Freiwerdung besteht.

- **Der Kaufpreis beinhaltet auch die Baubewilligung!**

Anmerkung zu den Fotos auf Seite 6 + 7: Hierbei handelt es sich um Rendering-Fotos der Wohnungen nach Dachbodenausbau!

Lage:

Das Haus befindet sich direkt auf der Hernalser Hauptstraße mit der wunderschönen Baumallee und kann als eine sehr gefragte und beliebte Lage bezeichnet werden. Es liegt sehr

verkehrsgünstig und zentral, unmittelbar nach der Hernalser Brücke. Man erreicht alle Einrichtungen, wie Supermärkte, Cafes & Bars, Restaurants etc, des täglichen Bedarfs, gemütlich zu Fuß in weniger als 5 Minuten. Weiters laden das naheliegende öffentliche Kongressbad sowie der riesige Kongresspark zum Entspannen und die bekannte Alszeile zum Spazieren, laufen oder Radfahren ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Hierbei sind die besten Anbindungen gegeben, da man in kürzester Zeit viele Zentren, wie U3-Ottakring, Handelskai, Hütteldorf, Schottenring, Schafberg, Neuwaldegg etc., erreicht.

S-Bahn: S45

Straßenbahn: 43, 44 (**diese Linien führen direkt in die Stadt zum Schottentor**) und 10

Bus: 42A, 44A

Besichtigung nach Vereinbarung!

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap