

# | 3 EINHEITEN | WOHNUNGSPAKET | VIEL POTENTIAL |



DECUS  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1144714**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heumühlgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	280,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 135,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicolas Putzinger

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10







# Objektbeschreibung

## Attraktives Wohnungspaket in einem Zinshaus im 4. Bezirk – Nähe Naschmarkt

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf steht ein Wohnungspaket im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom lebendigen Naschmarkt entfernt. Das Altbaugebäude präsentiert sich mit einer sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den historischen Charme des Hauses bewahrt. Ein Personenlift sorgt für Komfort im gesamten Gebäude und der Dachgeschossausbau sowie das komplett sanierte Dach verleihen der Immobilie ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Die drei Altbauwohnungen sind unbefristet vermietet und bieten eine solide Einkommensquelle mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial – ideal als Altersvorsorge. Die Einheiten sind zwischen 50,89 m<sup>2</sup> und 157,65 m<sup>2</sup> groß und eignen sich hervorragend für unterschiedliche Mieteransprüche.

### Lage:

Die Immobilie liegt im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer beliebten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Naschmarkt, die Mariahilfer Straße und die Innenstadt sind bequem erreichbar und bieten ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants in der Umgebung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

### Details der Wohnungen

#### Verkauft werden diese Einheiten lediglich als Gesamtpaket

- **Top 2-3:** Diese Wohnung bietet 71,75 m<sup>2</sup> und eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 639,60 €.
- **Top 4-5:** Mit einer Fläche von 50,89 m<sup>2</sup> erzielt diese Einheit eine Netto-HMZ von 871,45 €.
- **Top 8-9:** Die größte Einheit mit 157,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet großzügigen Wohnkomfort und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 1.163,40 €.

## **Besonderheiten des Zinshauses:**

- **Renovierte Fassade und saniertes Dach** – Hohe Wertstabilität und geringere Instandhaltungskosten.
- **Lift** – Komfortabler Zugang zu allen Wohneinheiten.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen**
- **Top-Lage im 4. Bezirk** – Nähe Naschmarkt, gute Anbindung und hohe Lebensqualität.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne

Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap