

"Zinshaus in zentraler Lage - nahe SMZ Ost"



ZH 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26482

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Nutzfläche:	1.517,40 m ²
Stellplätze:	17
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	10.200.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

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





Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premienschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Zinshaus zentral - nahe U2 SMZ OST" Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine hervorragende Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft umfasst: **20 Wohnungen**, von denen bereits **15 befristet vermietet** sind. **1 Geschäftslokal** im Erdgeschoss, das ebenfalls vermietet ist. **17 KFZ-Abstellplätze** – ideal für die Mieter und Kunden. **Kellerabteile, Gärten, Balkone und Terrassen**, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Ein **Personenaufzug** sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen, während die großzügig geschnittenen Wohnungen mit eigenen Kellerabteilen zusätzlichen Stauraum und Flexibilität bieten. Diese Immobilie vereint Funktionalität und Renditepotenzial und eignet sich ideal für Investoren, die ein attraktives und ertragreiches Objekt in Wien suchen. **Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur** Die Immobilie befindet sich in einer äußerst gefragten Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt), unweit des SMZ Ost (Donauspital). Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. **U-Bahn:** Die U2-Station Hardeggasse ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. **Straßenbahn:** Die Linie **25** verkehrt nahe der Liegenschaft und verbindet Sie mit anderen Teilen der Stadt, darunter Kagran und Floridsdorf. **Buslinien:** Mehrere Buslinien (z. B. **95A, 96A**) bieten flexible Mobilität innerhalb der Donaustadt und zu anderen wichtigen Knotenpunkten. **S-Bahn:** Der Bahnhof **Stadlau** liegt in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. **Einkaufsmöglichkeiten:** In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie größere Einkaufszentren wie die **Donauzentrum Shopping Mall**. **Freizeit und Erholung:** Die Nähe zur Alten Donau und dem Nationalpark Donau-Auen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. **Bildung und Gesundheit:** Schulen, Kindergärten und das SMZ Ost (Donauspital) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Stadlauer Straße bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen mit bester Verkehrsanbindung. **Der Preis beträgt € 10.200.000--**. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm31.0 kWh

ebedarf: /(m²a)

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge0.82

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz: