

ZWEITRAKTER MIT POTENZIAL ZUM AUSBAUEN



Stiege II - 3. Stock

Objektnummer: 1144954

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.105,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

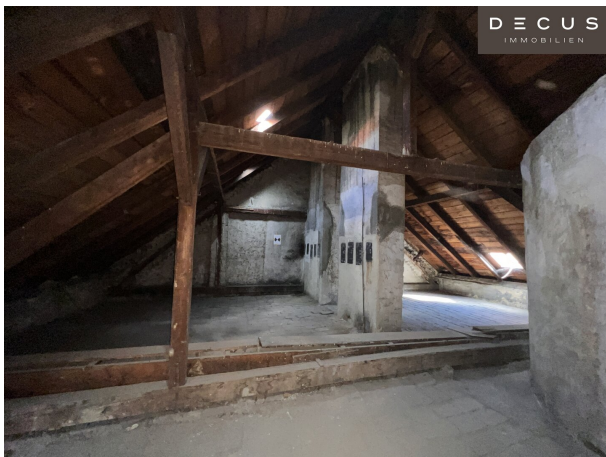


Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

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



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in **Dornbach** besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Besonders erwähnenswert ist die bevorstehende Erweiterung der Anbindung durch die neue U-Bahn Linie **U5**. Die öffentliche Anbindung ist auch jetzt schon gut, da der **Bahnhof Wien Hernals** (S45) nur ca. sechs Gehminuten entfernt ist und in der Parallelstraße die Linie der Straßenbahn 43 als auch des Regionalbus 445 verläuft.

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem **Doppeltrakt-Zinshaus** bebaut. Beide Trakte bestehen aus einem Kellergeschoss, einem Hochparterre, drei Obergeschossen und den noch nicht ausgebauten Rohdachböden. Hier verbirgt sich lt. einer unverbindlichen Bebaubarkeitsstudie ein **Potenzial** von ca. **240 m²** an **Wohnnutzfläche** und ca. **230 m²** an **Terrassenfläche**.

Die Nutzfläche im Bestand beträgt derzeit **ca. 1.105 m²** und teilt sich auf 15 Wohneinheiten, ein Geschäftslokal und ein Lager auf. Die Liegenschaft ist so gut wie voll vermietet, nur eine kleine Wohnung steht derzeit leer.

Bei näherem Interesse senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

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