

Eckzinshaus mit Potenzial im 17. Bezirk – 21 Einheiten + Rohdachboden



1

Objektnummer: O2100150525
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.200,00 m ²
Gesamtfläche:	1.189,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 175,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,41
Infos zu Preis:	

auf Anfrage

Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Pfaffstätter

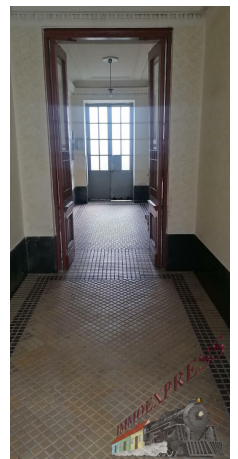
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

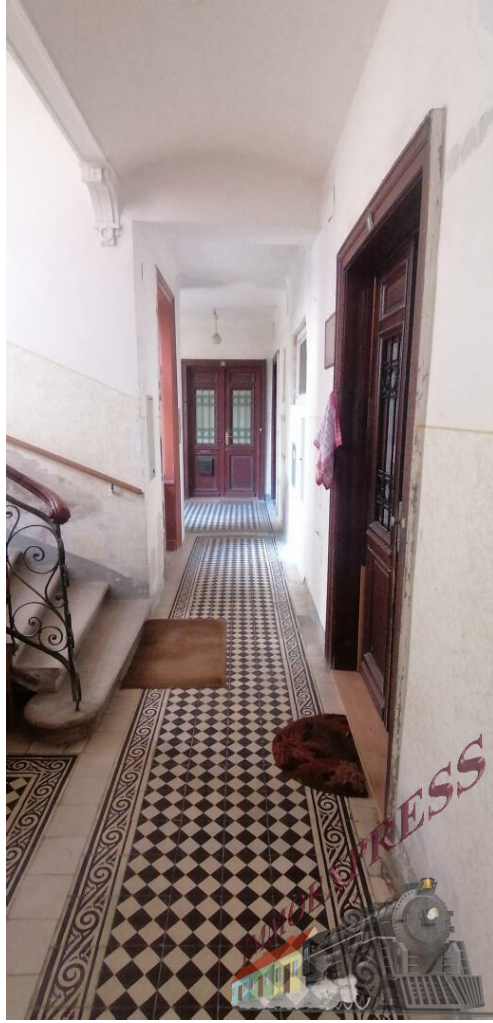
H +43 681 81 32 45 34

F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

Termin zur







Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **Adresse:** Wien 1170 – Hernals
- **Objektart:** Zinshaus (Altbau)
- **Einheiten:** 21 Wohnungen
- **Bestands-Nutzfläche:** ca. 1.189 m²
- **Rohdachboden:** ca. 350 m² – ausbaufähig
- **Grundstück:** ca. 500 m²
- **Baureserve:** Potenzial für ca. 3–5 DG-Wohnungen
- **Zustand:** Gepflegter Bestand, teilsaniert
- **Mieterstruktur:** Großteils unbefristet
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Kaufpreis:** auf Anfrage

Investment-Highlights:

- **Laufende Mieterträge** aus 21 Bestandseinheiten
- **Rohdachboden** mit konkretem Ausbaupotenzial
- **Attraktive Mikrolage** in Hernals – beliebt bei Mietern
- **Wertsteigerungspotenzial** durch Modernisierung & DG-Ausbau
- **Solide Altbausubstanz** mit Entwicklungsmöglichkeiten
- **Gute Infrastruktur und Anbindung**

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in einem klassischen Wohnviertel mit hohem Nachfragepotenzial. Der 17. Bezirk verbindet urbane Lebensqualität mit Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Schafberg und dem Wienerwald. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend – mit der Linie 43 ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Projektchance:

Die Kombination aus laufendem Cashflow und Rohdachboden macht dieses Objekt besonders interessant für Entwickler, Privatinvestoren oder Family Offices, die ein langfristiges, erweiterbares Wiener Zinshausportfolio suchen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, selbstverständlich gerne auch am Wochenende, um sich einen persönlichen Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft 1% ekl.Ust.
Maklerhonorar 3,6% inkl. 20% Ust.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Adresse bearbeiten können!
Doppeltätigkeit/Naheverhältnis Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass wir Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs auch als Doppelmakler tätig sind. Weiters möchten wir Sie auf eventuelle bestehende wirtschaftliche oder familiäre Naheverhältnisse hinweisen. Ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.
Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN.

Gerne beraten ich Sie in einem persönlichen Gespräch über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.