

**Solides Zinshaus mit Ausbaupotenzial und Garten.
Schnäppchen.**



RE/MAX

DG-Ausbau 1

Objektnummer: 1609_42500
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	767,00 m ²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

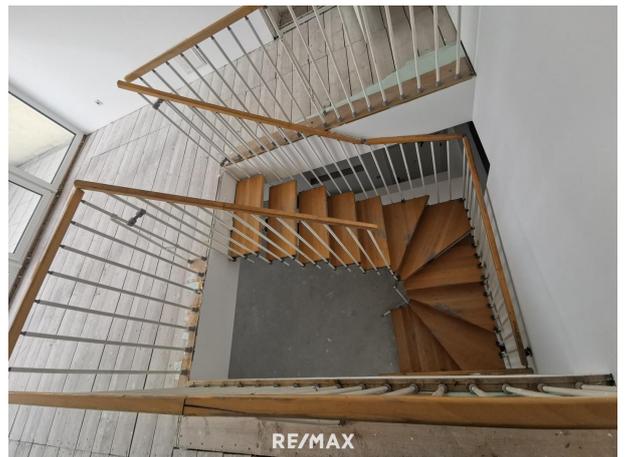
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing























Objektbeschreibung

Hier steht eine einmalige Gelegenheit zum Verkauf:

Ein schönes, altes Zinshaus, ca. 1907 erbaut, das über die Jahre mehrfach renoviert und saniert wurde. Auch preislich ein echtes Schnäppchen, wenn Sie sich sonst so auf dem Markt umsehen!

Die Wohnungen wurden laut Eigentümerangabe in den Jahren 2008 bis 2010 umfassend saniert. In diesem Zuge wurden auch sämtliche Leitungen für Wasser, Elektrik und Gas erneuert. Ebenso wurden alle Fenster gegen moderne, 3-fach verglaste Elemente ausgetauscht.

Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert, in Ober- und Dachgeschoss sorgen Heizkörper für Wärme.

Das Dachgeschoss wurde rund um 2008 ausgebaut und befindet sich derzeit in belagsfertigem Zustand, Bäder und Toiletten müssten noch fertiggestellt bzw. saniert werden. Auf dem Dach befindet sich außerdem eine Photovoltaikanlage, die im Zuge des Dachausbaus installiert wurde.

Ein ca. 300 m² großer Garten steht grundsätzlich allen Bewohnern zur Verfügung, wurde bisher aber überwiegend von den Erdgeschossparteien genutzt ohne alleiniges Nutzungsrecht. Generell bestünde hier die Möglichkeit, eine oder zwei Gartenwohnungen zu schaffen. Sämtliche Balkone und Terrassen sind ruhig und gartenseitig ausgerichtet.

Die Erdgeschosswohnungen sind etwas stärker sanierungsbedürftig, insbesondere die Bäder sollten neu gestaltet werden. Ursprünglich handelte es sich hier um eine große Wohnung, die später getrennt wurde. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Werkstatt vorhanden.

Die Außenfassade des Hauses könnte eine Auffrischung vertragen, doch insgesamt befindet sich dieser Altbau in einem guten Zustand.

Aufgrund der Verkaufsabsicht wurden auslaufende Mietverträge nicht verlängert. Das Erdgeschoss steht weitgehend leer, lediglich die kleine Werkstatt ist noch mit einem Bestandsvertrag belegt. Das 1. Obergeschoss ist noch bis September 2026 befristet vermietet, das ausgebaute Dachgeschoss steht leer.

Damit haben Sie jetzt die Gelegenheit, sofort mit einem Aus- oder Umbau zu beginnen, mit anschließender Wiedervermietung oder alternativer Nutzung ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ihr Ansprechpartner für Besichtigungen: Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10 oder c.maehler@remax-first.at

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Energieausweis liegt noch nicht vor:

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

- > min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen
 - > die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen
 - > max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung
 - > lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals
-
-