

**Machen Sie ein Angebot zu Ihren Preisvorstellungen!
Mittelzinshaus in Wohnstraße! Nähe Matznerpark!**



Objektnummer: 9002

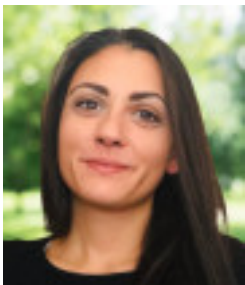
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	619,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

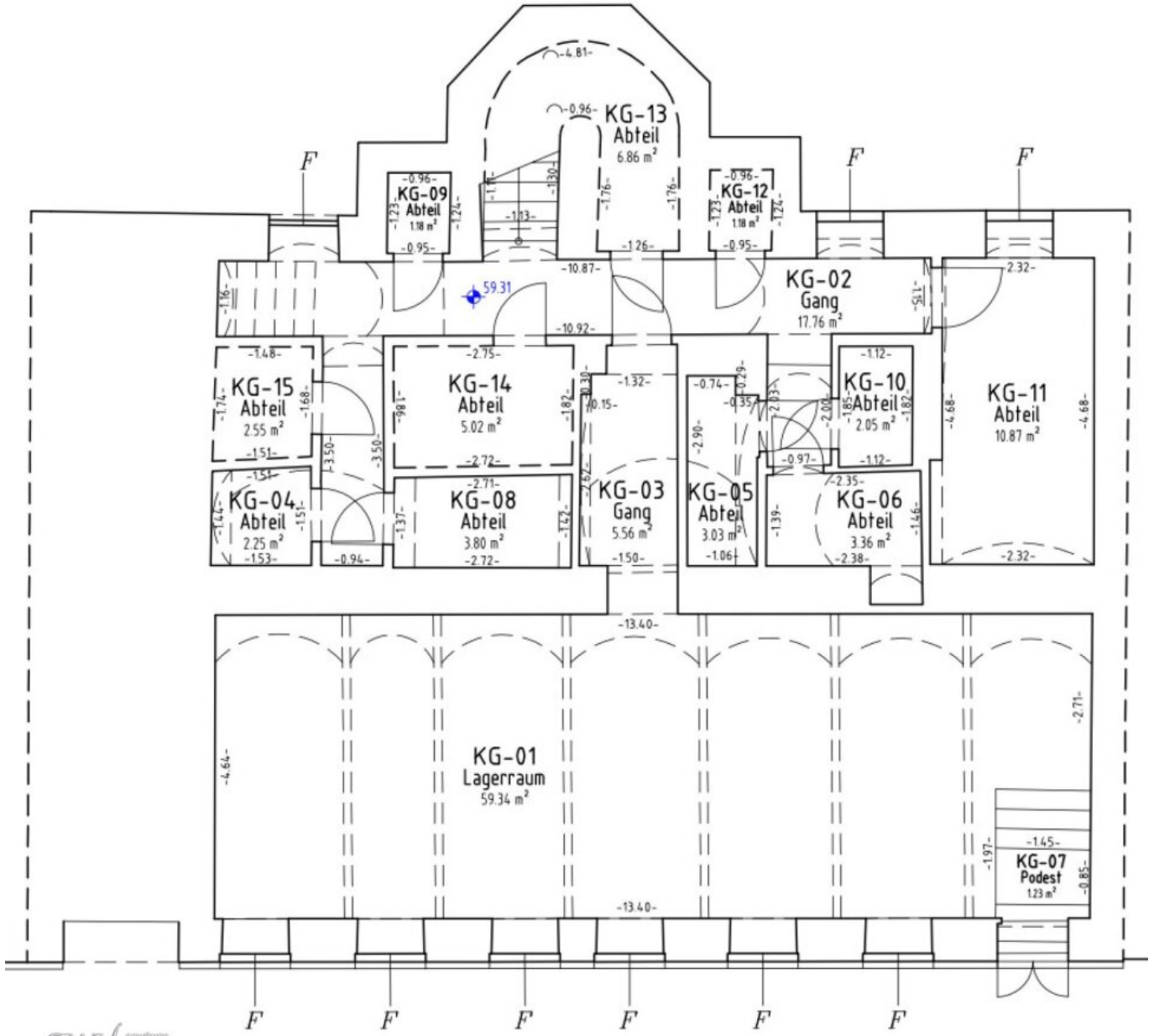
T 014869100
H 06763501220

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

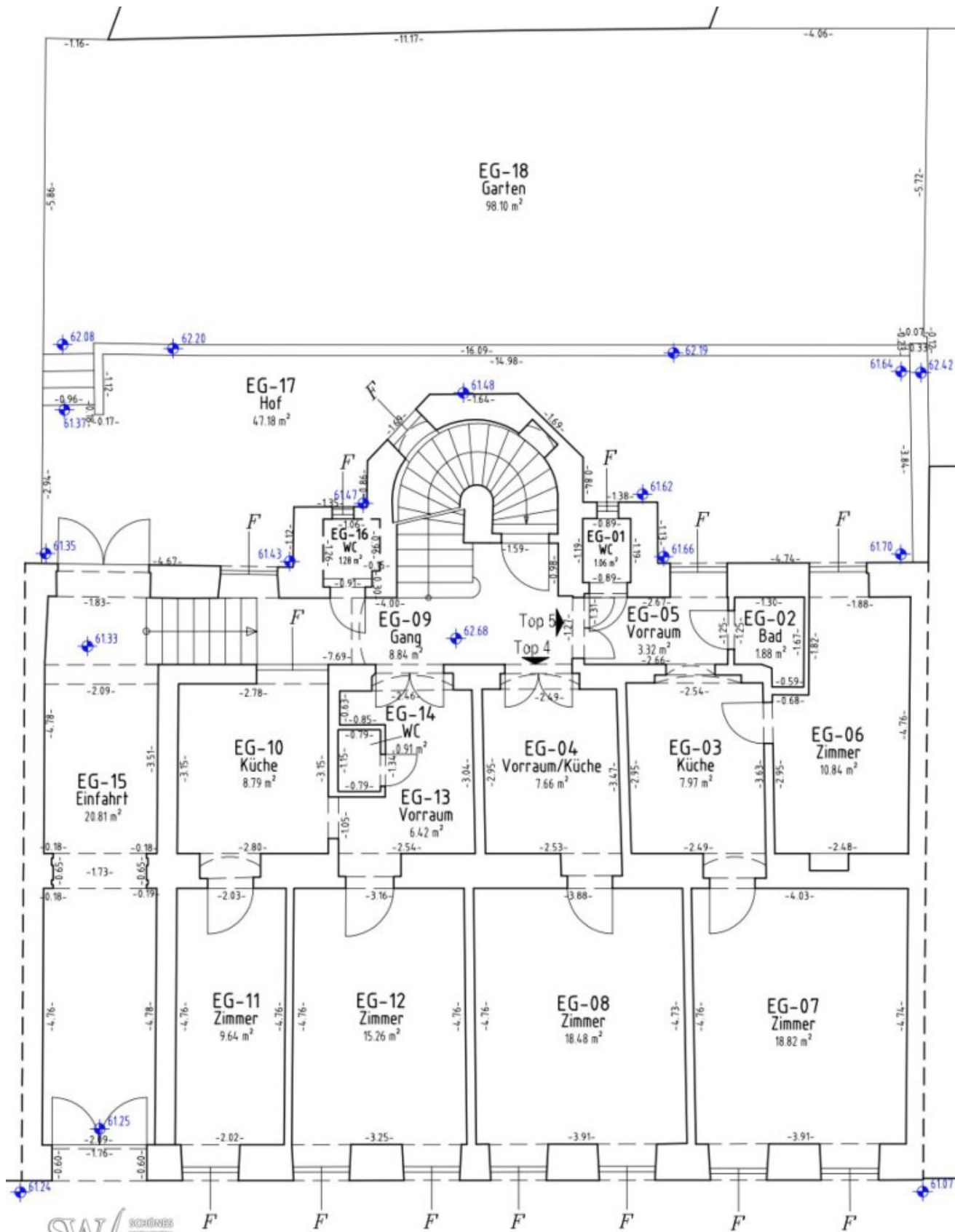




Innenhof

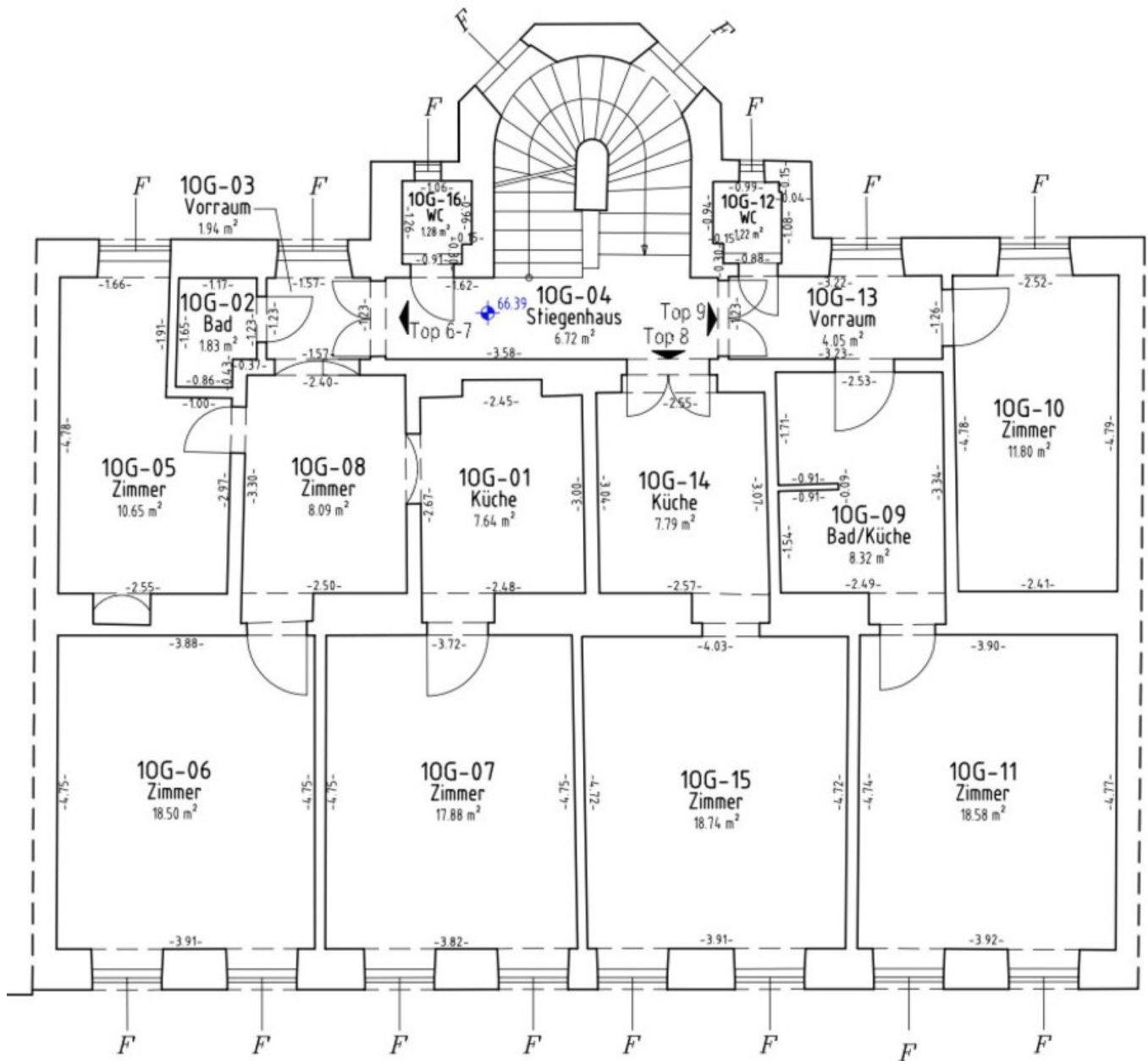


Goldschlagstraße



Goldschlagstraße

Innenhof



Goldschlagstraße

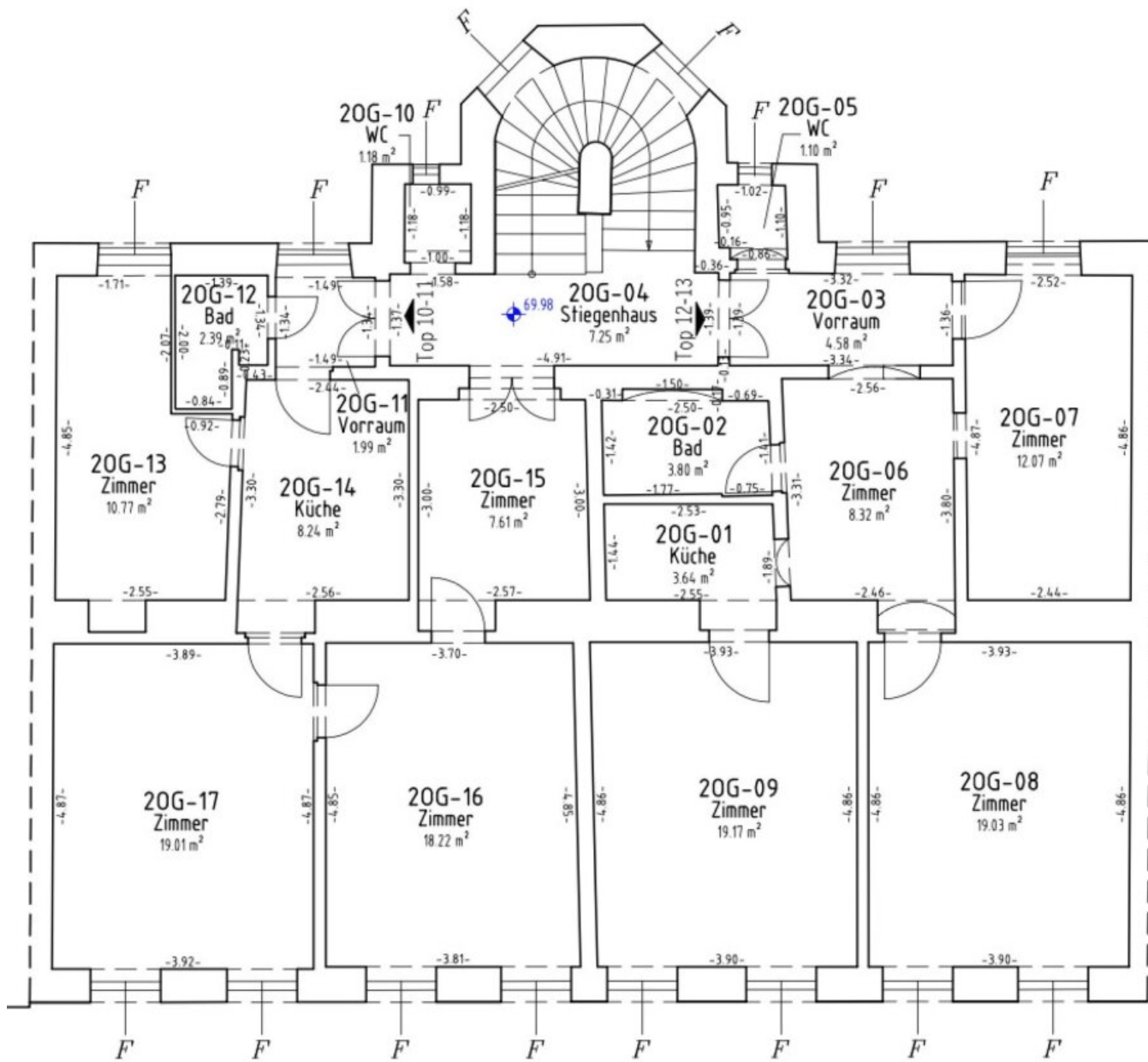
Goldschlagstraße



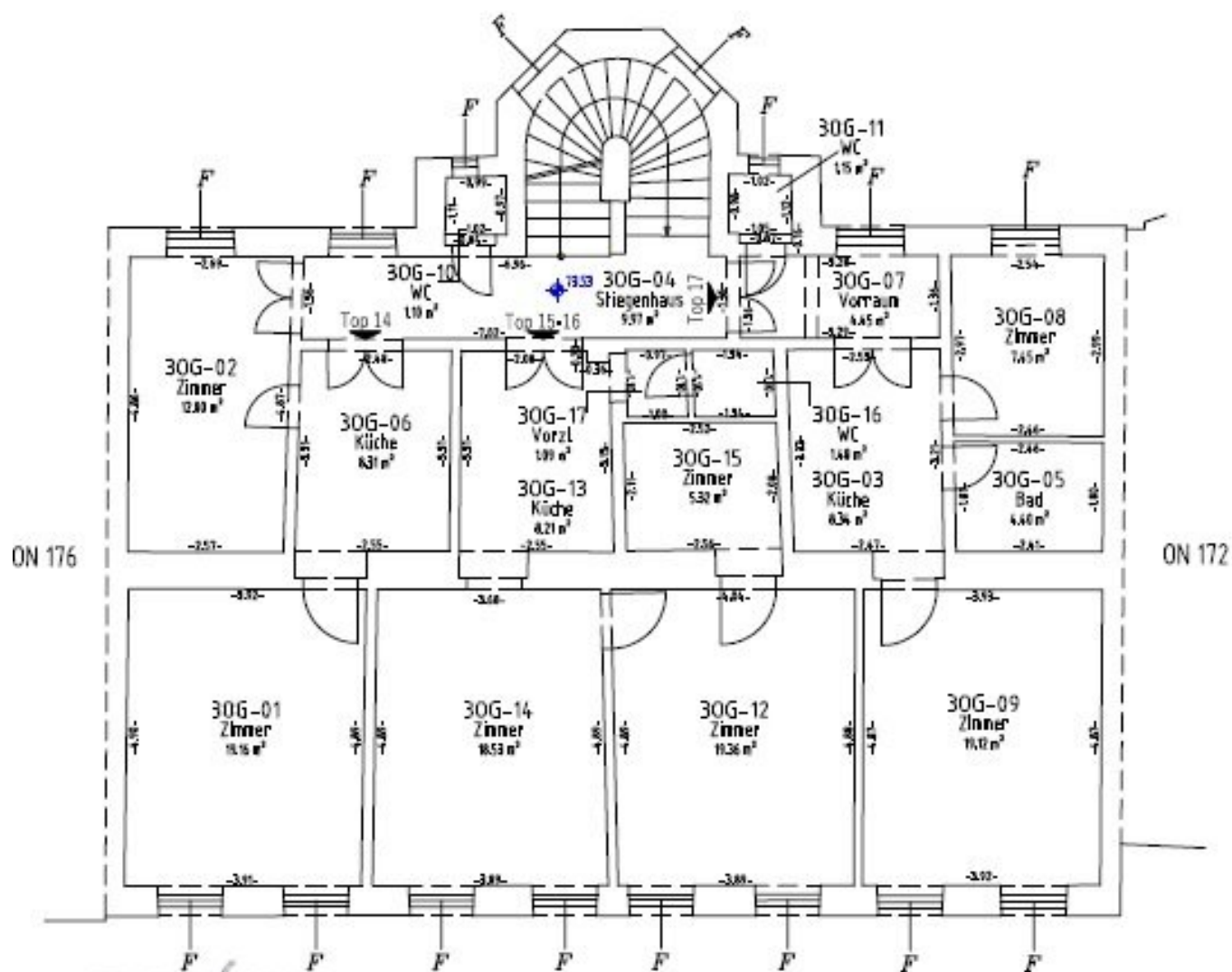
www.schoeneswohnen.at

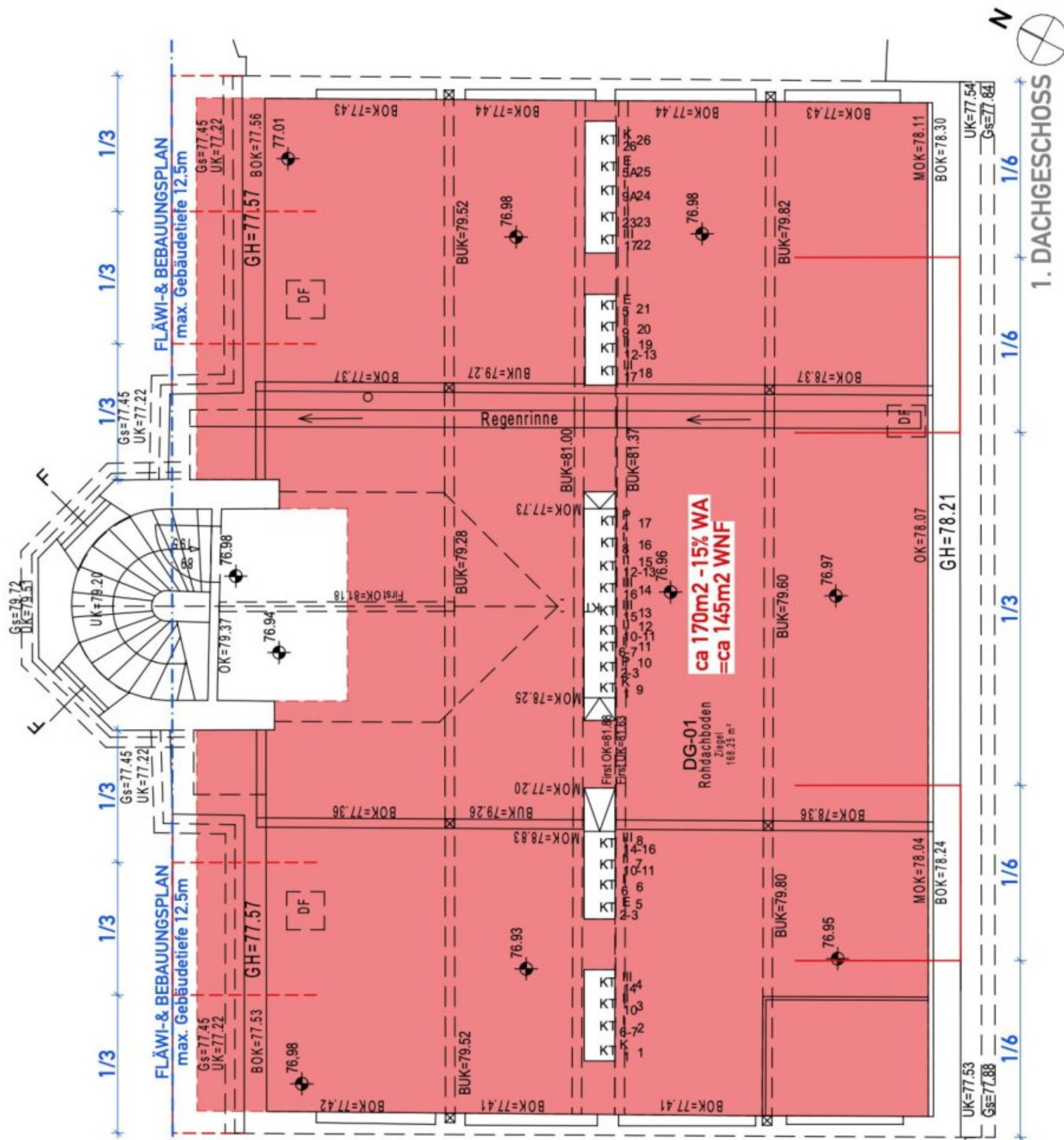


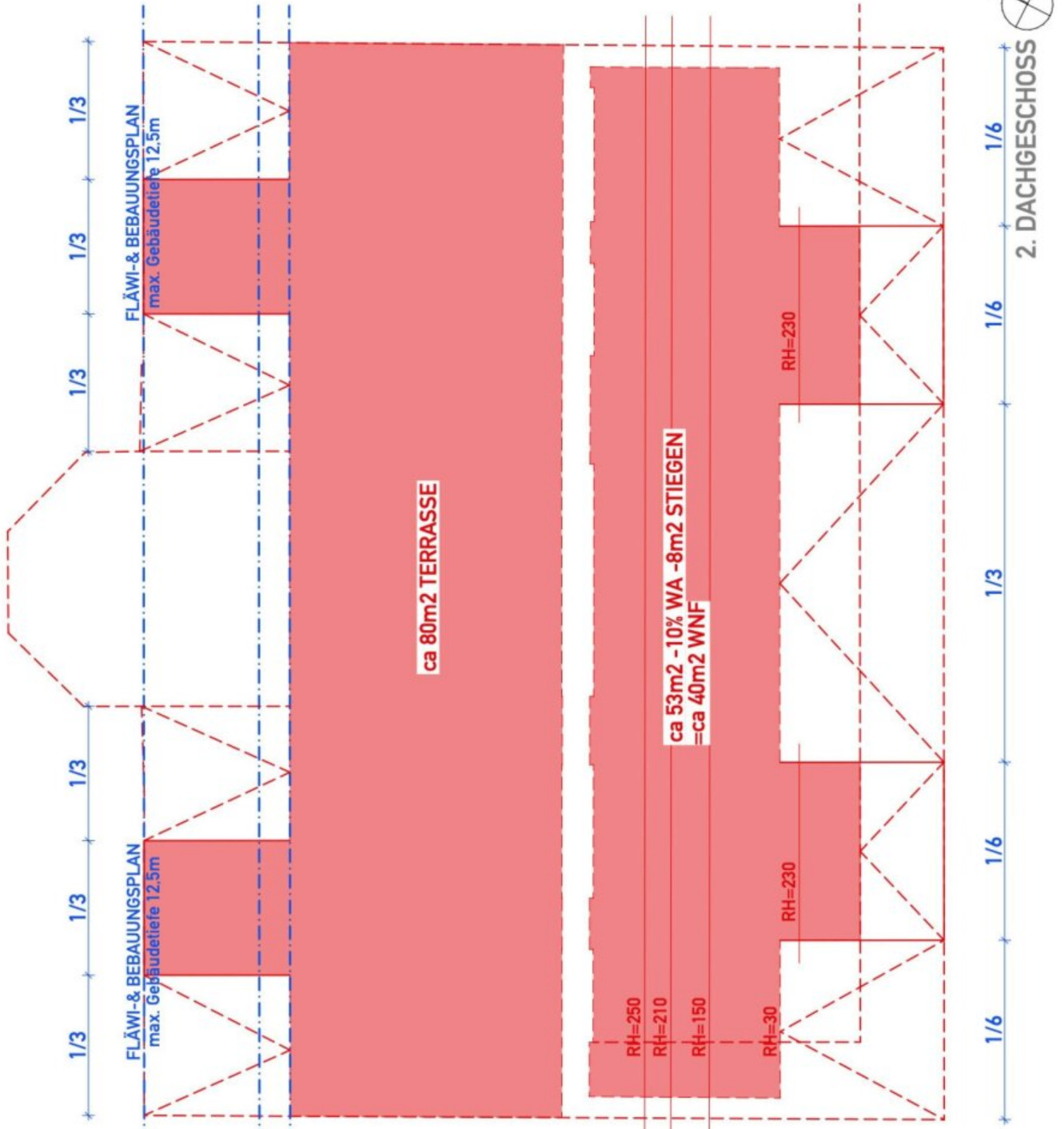
Innenhof



Innenhof







Objektbeschreibung

Da die Preisgestaltung am Wiener Zinshausmarkt derzeit sehr dynamisch ist, möchten wir bewusst auf eine konkrete Kaufpreisangabe verzichten.

Stattdessen laden wir Sie herzlich ein, **uns ein Angebot auf Basis Ihrer Preisvorstellungen zu unterbreiten.**

Nutzen Sie die Gelegenheit, und teilen Sie uns mit, was Ihnen die Objekte wert sind – wir sind gespannt auf Ihre Vorschläge und freuen uns auf Ihr Angebot!

Entwicklungsobjekt in Wohnstraße!

Ein um 1900 erbautes Mittelzinshaus mit glatter Fassade in 1140 Wien, in einer neu geschaffenen, verkehrsberuhigten Begegnungszone mit einer Grundstücksfläche von 356 m².

Ein 4-geschossiges Entwicklungsobjekt mit Leerflächen sowie einem unausgebautem Dachgeschoss mit einer Planstudie.

HARD FACTS:

- IST Nettomiettertrag: rd. € 30.807,- p.a.
- SOLL Nettomiettertrag: mind. € 40.380,- p.a.
- Lt. einer unverbindlichen Studie besteht im **Dachgeschoß ein Potenzial für den Ausbau mit ca. 185m² Wohnnutzfläche plus ca. 80m² Terrassen.**

ECKDATEN:

- **12 Einheiten**, davon **11 Wohnungen und 1 befristet vermietetes Lokal (Atelier) im Souterrain**. Das Lokal (Atelier) im Souterrain hat ca. 67m² und ist von der Straße aus zugänglich. Es ist kein Aufzug vorhanden.
- **Leerstand: 150,10 m² (stark sanierungsbedürftig) - 4 Wohnungen**
- **Unbefristet vermietet: 252,79 m² - 4 Wohnungen**
- **Befristet vermietet: 216,72 m² - 3 Wohnungen und ein Lokal (Atelier)**
- **Gesamtnutzfläche: 619,61 m²**
- Zusätzlich befindet sich im Souterrain ein ca. **11m² großer Lagerraum mit Oberlichten**,

welcher **auf der Zinsliste nicht angeführt** wird.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:

S-Bahn: S45 Breitensee

U-Bahn: U3 Hütteldorferstraße

Bus: 51A Leyserstraße

Straßenbahn: 49 und 52 Diesterweggasse

Besichtigungen nach Vereinbarung!

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien
www.schoeneswohnen.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap