

**Machen Sie ein Angebot zu Ihren Preisvorstellungen!  
Mittelzinshaus! Share Deal möglich!**



Hausansicht

**Objektnummer: 9001**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	824,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,17

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

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

T 014869100  
H 06763501220

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



## 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!

### **Gepflegtes Zinshaus in aufstrebender Lage!**

Ein um 1900 erbautes Mittelzinshaus mit glatter Fassade **in 1100 Wien** mit bester Infrastruktur.

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

Es besteht aus **13 Einheiten**, davon **12 Wohnungen** (5 davon unbefristet vermietet, 7 befristet vermietet) sowie **1 unbefristet vermietetes Geschäftslokal** im Souterrain.

Unbefristet vermietet: 441,24 m<sup>2</sup>

Befristet vermietet: 383,60 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche: 824,84 m<sup>2</sup>**

**Derzeitiger Nettoertrag: ca. € 62.500,- p.a.**

### **Potenzial:**

- Laut Architektenstudie können noch 250m<sup>2</sup> Dachgeschossausbau auf 2 Ebenen + ca. 12m<sup>2</sup> Balkone für die Wohnungen links und rechts sowie eine Loggia und eine Flachdachterrasse für die mittlere Wohnung lukriert werden.

### **Anmerkungen:**

- Asset oder Share Deal (Kommanditgesellschaft) möglich

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 11, O (Quellenplatz)

U-Bahn: U1 (Reumannplatz)

Bus: 200, 210 (Quellenplatz) und 7A (Arthaberplatz)

## **Besichtigung 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](mailto: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](http://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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap