

**Machen Sie ein Angebot zu Ihren Preisvorstellungen!
Zinshaus in 1170 Wien - Potential zur Ertragssteigerung!
DB baubewilligt!**



Stiegenhaus

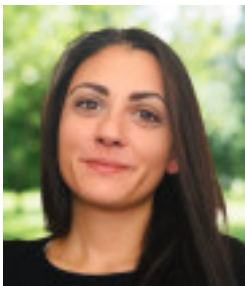
Objektnummer: 9000

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	703,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

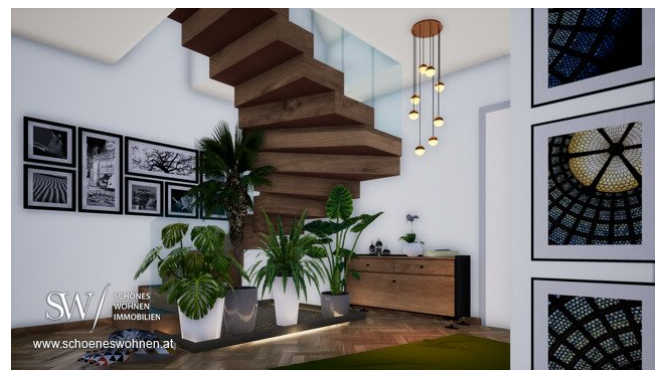
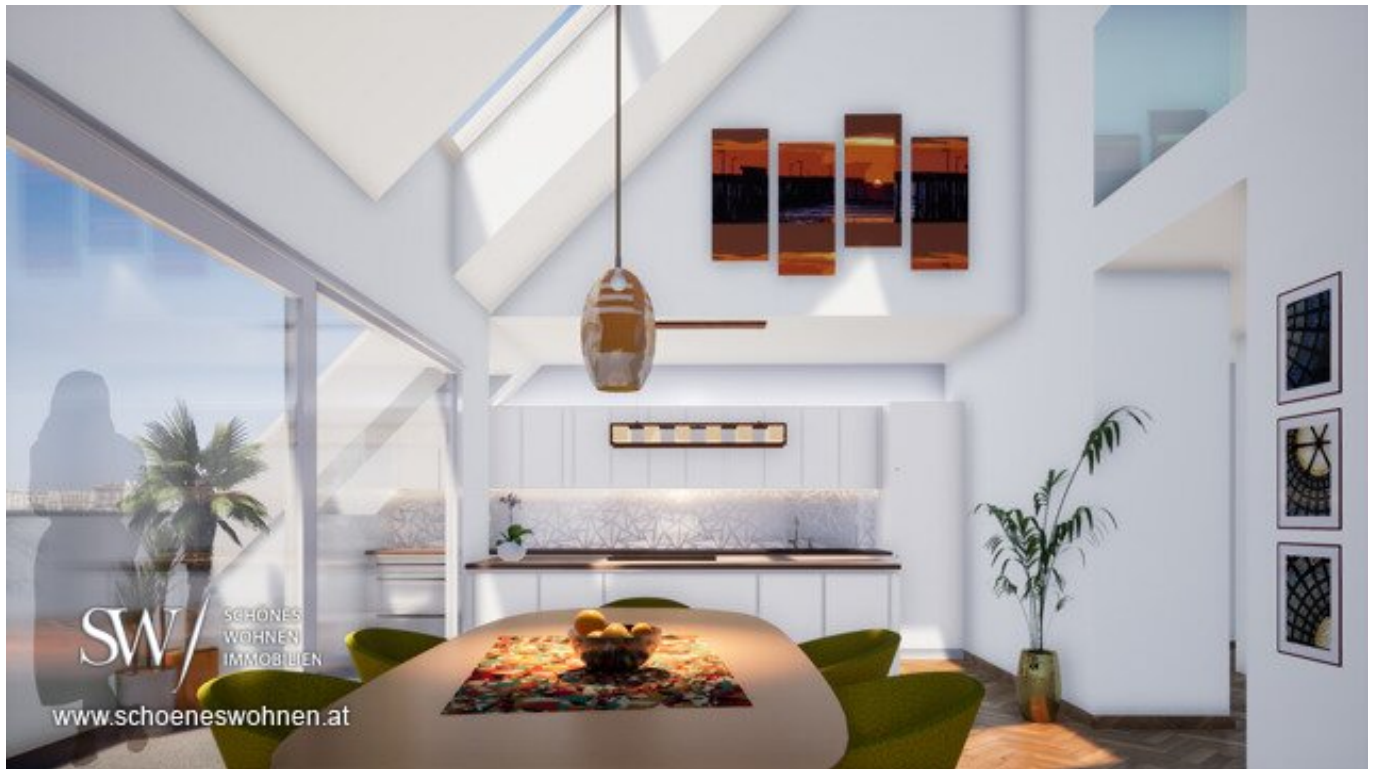
Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

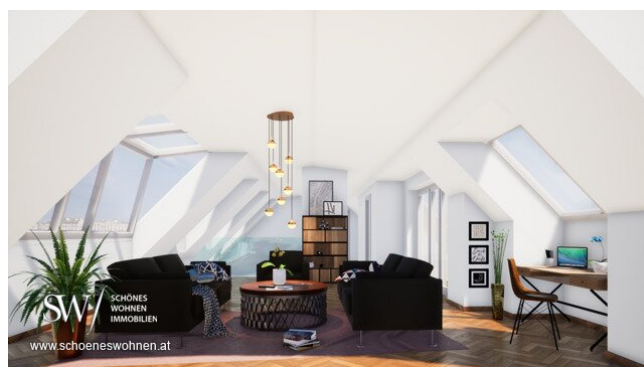
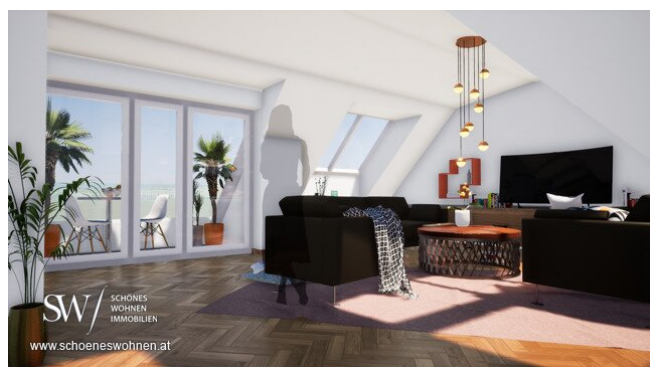
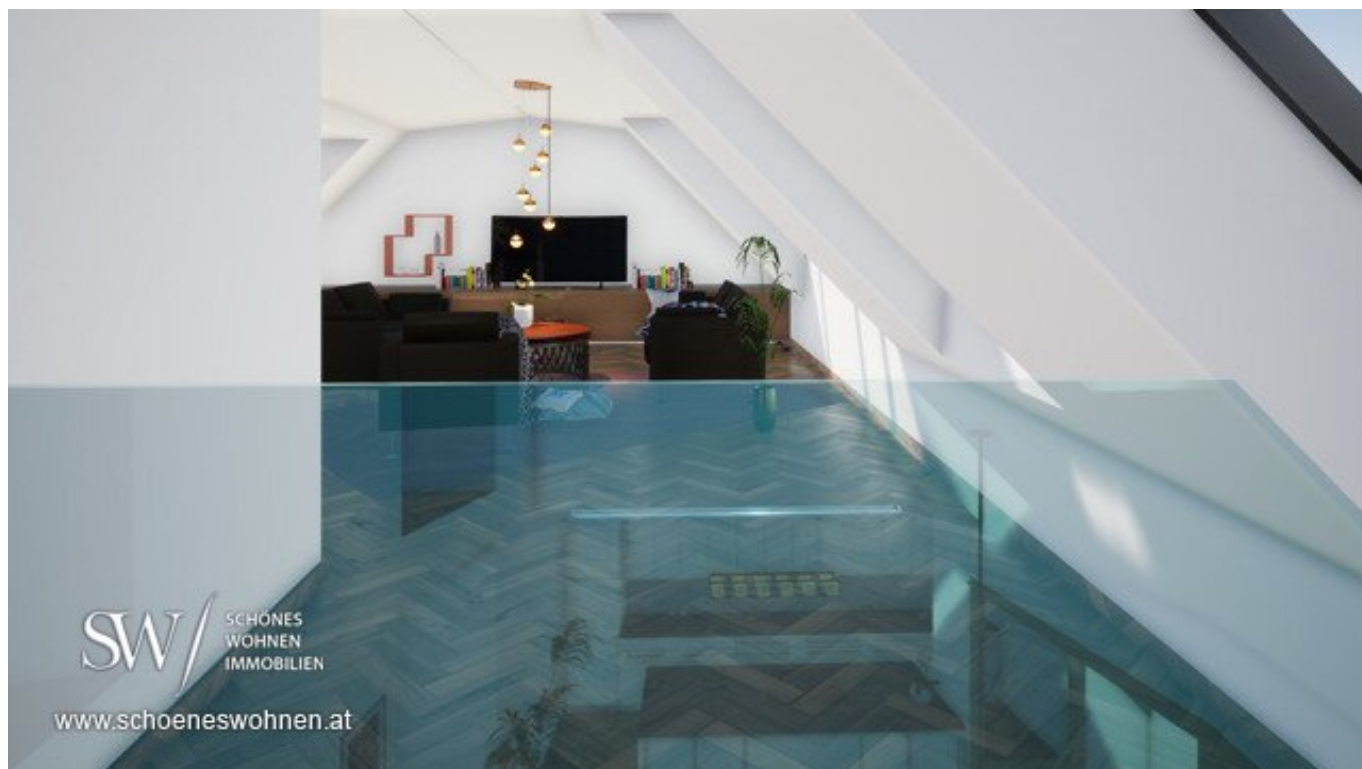
T 014869100
H 06763501220

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











Objektbeschreibung

Gepflegter Altbau mit Potential!

300m2 baubewilligter Rohdachboden!

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!

Hierbei gelangt ein ausbaufähiges, um 1912 erbautes, 3-stöckiges Stilzinshaus mit gegliederter, schön verzierter Fassade, zum Verkauf.

IST Nettomiettertrag: rd. € 61.600,- p.a.

Potential:

- **SOLL Nettomiettertrag: rd. € 67.600,- p.a. (allein durch Neuvermietung des GL Top 4, welcher bereits über seiner Pension ist und in absehbarer Zeit frei wird. Somit gibt es noch Potential nach oben, wenn Wohnungen mittelfristig frei werden sollten)**

- **Baubewilligter Rohdachboden!** Der Plan sieht **3 lukrative Wohnungen mit Freiflächen** vor.

Eckdaten:

- **Nutzfläche: ca. 703,21 m² plus baubewilligtem Rohdachboden ca. 300 m²** nach Ausbau mit Terrassen. Lt. Architekten könnten die Geschäftslokale nach Freiwerden (1 Geschäftslokal kurz vor Pension, 1 Geschäftslokal befristet vermietet bis 31.05.2026, 1 Geschäftslokal ist leer) zu Garagen umgebaut werden. Der Dachboden kann auf zwei Ebenen mit Terrassen ausgebaut werden.

Einen Plan für den Dachbodenausbau erhalten Sie gerne auf Anfrage.

- **12 Einheiten:** Eine Wohnung mit ca. 67 m² sowie 2 Geschäftslokale mit insgesamt rd. 64 m² sind befristet vermietet, der Rest ist unbefristet vermietet, wobei auch hier Potential zur Freiwerdung besteht.

Anmerkung zu den Fotos auf Seite 6 + 7: Hierbei handelt es sich um Rendering-Fotos der Wohnungen nach Dachbodenausbau!

Lage:

Das Haus befindet sich direkt auf der Hernalser Hauptstraße mit der wunderschönen Baumallee und kann als eine sehr gefragte und beliebte Lage bezeichnet werden. Es liegt sehr verkehrsgünstig und zentral, unmittelbar nach der Hernalser Brücke. Man erreicht alle Einrichtungen, wie Supermärkte, Cafes & Bars, Restaurants etc, des täglichen Bedarfs, gemächlich zu Fuß in weniger als 5 Minuten. Weiters laden das naheliegende öffentliche Kongressbad sowie der riesige Kongresspark zum Entspannen und die bekannte Alszeile zum Spazieren, laufen oder Radfahren ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Hierbei sind die besten Anbindungen gegeben, da man in kürzester Zeit viele Zentren, wie U3-Ottakring, Handelskai, Hütteldorf, Schottenring, Schafberg, Neuwaldegg etc., erreicht.

S-Bahn: S45

Straßenbahn: 43, 44 **(diese Linien führen direkt in die Stadt zum Schottentor)** und 10

Bus: 42A, 44A

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

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
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