

**Wohnungseigentumspaket in einzigartiger
Luxus-Mehrfamilienvilla in Toplage mit Terrassen,
Garagen und Erdwärmeheizung**



Gartenansicht

Objektnummer: 2576

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	621,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	7
WC:	8
Terrassen:	9
Keller:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	8.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

T +43 1 533 20 30



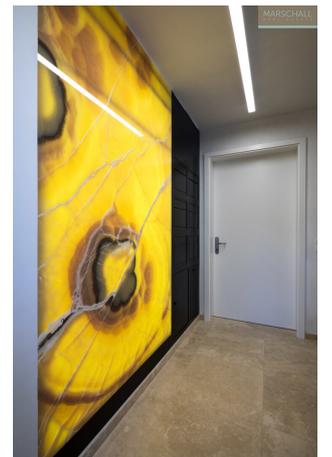












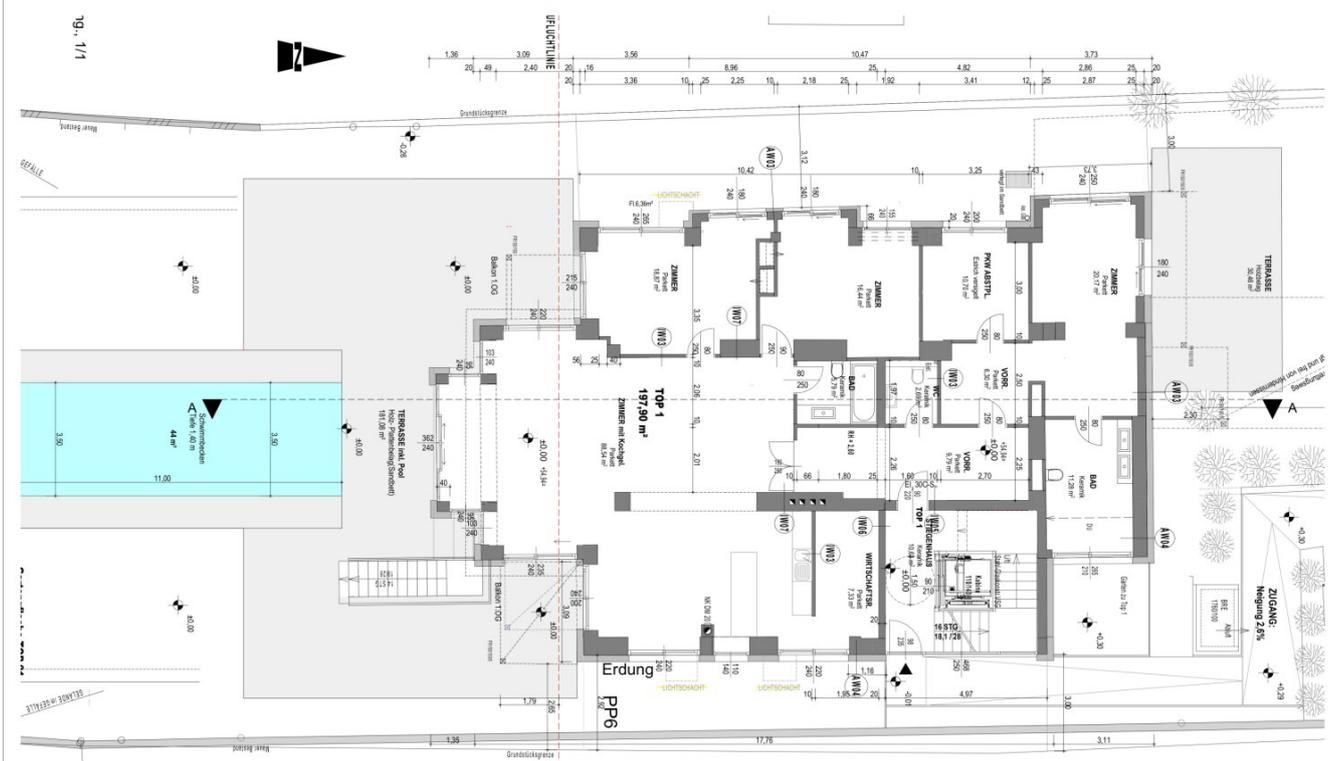


MARSCHALL



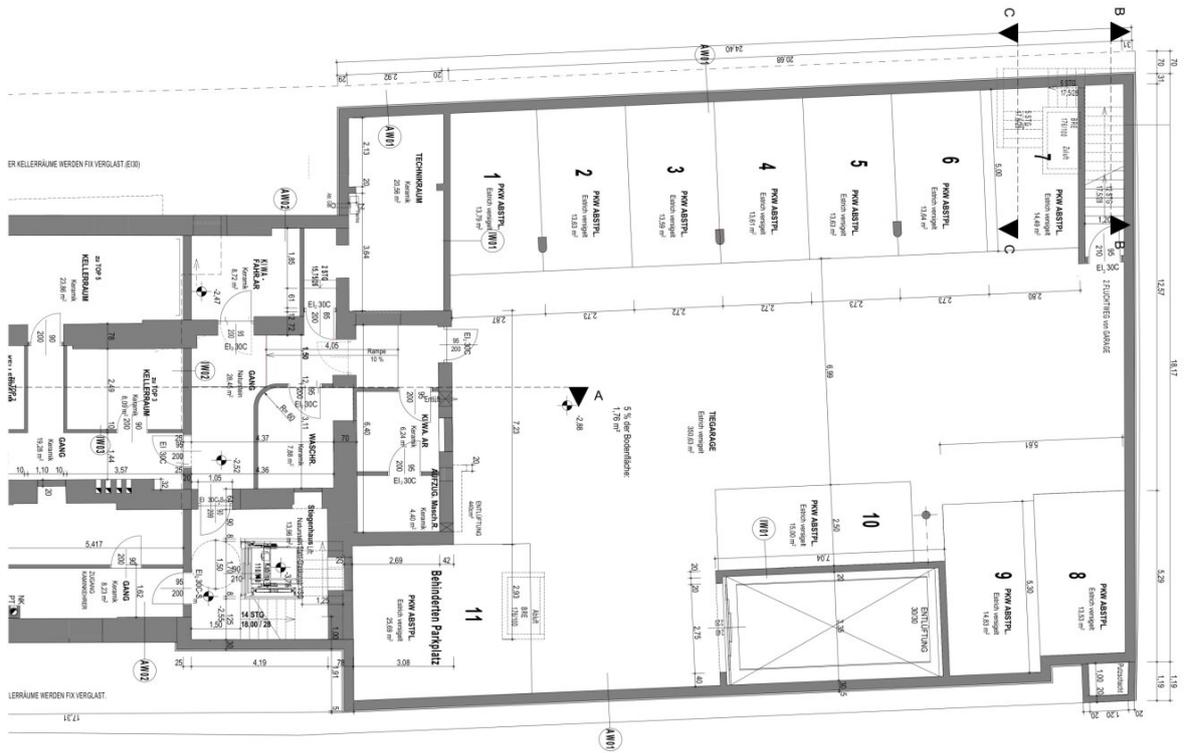
MARSCHALL

TG - 1/1



Erdgeschoß

M = 1:100 2019-10-11



Tiefgarage

AMALGERGASSE 7 1190 Wien

M = 1:100 2019-10-11

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnungseigentumspaket ist ein erstklassiges Investment und eignet sich auch hervorragend als Domizil für eine große und anspruchsvolle Familie, in der auch das Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus ideal verwirklicht werden kann. Ebenso ist der Komfort einer Garage im Haus für 9 PKW eine einzigartige Besonderheit, die für Autoliebhaber einen unschätzbaren Wert darstellt.

LAGE

Diese prachtvollen Villenetagen mit ca. 622 m² Wohnfläche und großen Freiflächen liegen am Fuße der Weinberge in unmittelbarer Nähe zum Schreiberweg und zur „Hohen Warte“.

Die noble Lage in Döbling, im Nahbereich zum Grinzinger Platz, ist eine sehr begehrte und ruhige Villengegend mit vielen Grünflächen.

RAUMAUFTEILUNG

Die Villa wurde 2020 aufwendig generalsaniert.

Das Gebäude besteht aus dem Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß und zwei ausgebauten Dachgeschoßen und verfügt über einen großen Personenaufzug, welcher sich im zentral gelegenen Stiegenhaus befindet.

Das Wohnungseigentumspaket beinhaltet vier Wohneinheiten, welche alle über das Stiegenhaus zugänglich sind, sowie 9 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

KELLERGESCHOSS:

Tiefgarage mit Autolift und 9 Stellplätzen, Technik- und Einlagerungsräume

1.OBERGESCHOSS:

Terrassenwohnungen Top 2+3 (zusammengelegt), Wohnfläche ca. 204 m², Freifläche ca. 27 m²

Diese Wohnungen sind derzeit bis Dezember 2026 um eine monatliche Miete von netto € 5.019,37 befristet vermietet.

2.OBERGESCHOSS:

Terrassenwohnung Top 4, Wohnfläche ca. 162 m², Freifläche ca. 52,00 m²

Diese Terrassenwohnung ist derzeit bis per Ende Juni 2024 um eine monatliche Miete von netto € 4.178,28 befristet vermietet.

DACHGESCHOSS 1+2:

Penthouse Top 5, Wohnfläche ca. 255 m², Freifläche ca. 40 m²

Das Penthouse ist derzeit bis November 2026 um eine monatliche Miete von netto € 5.962,25 befristet vermietet.

TIEFGARAGE:

Es stehen insgesamt 9 Stellplätze zur Verfügung. Derzeit sind 7 Plätze um eine monatliche Miete von netto € 919,35 vermietet.

AUSSTATTUNG

Bei der Neugestaltung der Liegenschaft wurde höchstes Augenmerk auf eine hochqualitative Ausstattung und modernste energieeffiziente Technik mit Erdwärme gelegt.

Neben bestens ausgestatteten exklusiven Bädern, luxuriösen Küchen wurden hochwertigste Parkettböden und Steinbeläge, Armaturen (z.B. Dornbracht), Türen (z.B. Rimadesio Glastüren) und Fenster verwendet.

Alle Wohnungen verfügen über offene Kamine.

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeiteinrichtungen, der wunderschöne Nußberg, die weitläufigen Weingärten und idyllische Heurigenlokale befinden sich in Gehweite. Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Das Wohnungseigentumspaket sind 687/980 Anteile (ca.70 %) an der Gesamtliegenschaft.

Der angeführte Kaufpreis versteht sich netto zzgl. 20% Ust.

Der Gesamtjahresertrag beträgt € 195.831,-- und dies entspricht einer Rendite von ca. 2,5 % p.a.

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap