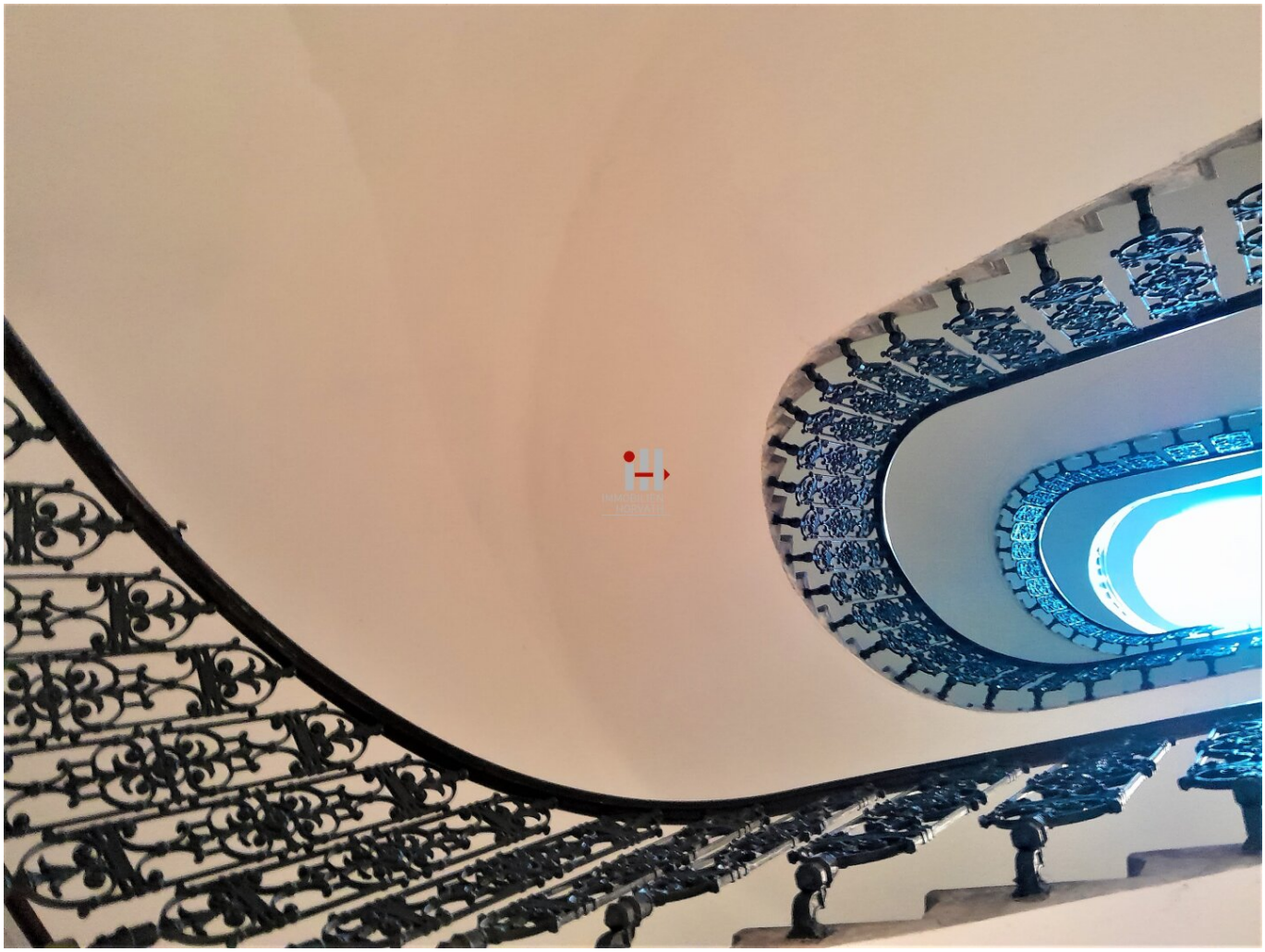
Historisches Wiener Gründerzeithaus in noblen Währinger Lage



Objektnummer: 7512/98

Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.075,00 m²
Lagerfläche:	21,50 m²
Verkaufsfläche:	147,65 m²
Kaufpreis:	4.160.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.869,77 €
Betriebskosten:	1.184,94 €
USt.:	144,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7
1190 Wien

H +43 676 7740865

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

Objektbeschreibung

TOP Angebot in Währing Nähe Aumannplatz, Türkenschanzpark, Sternwartepark!

Das perfekte Zinshaus in 1180 Wien wartet auf Sie! Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von 1075m², einem Kaufpreis von 4.160.000,00 € und einem gepflegten Zustand bietet das Wohn- und Geschäftshaus eine einmalige Gelegenheit, Ihre Investitionen zu maximieren.

Der Ausblick ist atemberaubend - Sie können sowohl den Stadtblick als auch den Fernblick genießen. Dazu kommen eine hervorragende Verkehrsanbindung, einschließlich Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof und die exklusivste Lage Nähe Aumannplatz.

In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen, darunter Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt und Bäckerei. All das macht das Wohn- und Geschäftshaus zu einem idealen Ort, um Ihr Geld zu investieren.

Sie sollten nicht länger warten, sondern sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen lassen und das Wohn- und Geschäftshaus in 1180 Wien kaufen. Mit dem Kauf dieser Immobilie erhalten Sie eine lohnenswerte Investition, die Ihnen langfristig eine stabile Rendite verspricht.

Fakten in Zahlen:

- Grundstücksfläche 327m2
- Bestandsfläche 718m2 / 9WE / 4 Geschäftslokale / 1 Lager
- Nutzfläche nach 1+2 DG Aufbau von 340,94m2 BW 2023 / ca. 1075m2 zzgl. Freiflächen 52,10m2
- Wohnfläche derzeit 564,81m2 nach Fertigstellung 905,75m2
- Geschäftslokal147,65m2 zzgl. Lager 21,50m2
- Widmung: Gemischter Baugebiet/ Geschäftsviertel, BKL III, 13m,g
- 1DG + 2DG Ausbau von 4 weitere Wohneinheiten,
- Maisonette inkl. Dachterrassen zw. 46,28m2 und 105,22m2 Wohnfläche
- Aufbau des Gebäudes : KG/ EG / 1OG / 2OG / 3OG / 1 DG / 2DG
- Bewilligung: DG Ausbau / Liftzubau / Bauliche Änderungen

Mietzins / Betriebskosten / Zinsliste:

- Mieteinnahme derzeit HMZ Netto € 2.176,33 BK Netto: € 1.184,94 Brutto: € 4.099,81
- Bestandsfrei bis auf TOP 11 / 3OG unbefristet / 60m2
- GL+ Lager befristet bis 2025 vermietet
- Transparente Unterlagen GB / BW / Zinsliste / Vorschreibung / Original Pläne / Einreichpläne / Berechnungen

Abwicklung:

- SHARE DEAL

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap