

## Gründerzeit-Zinshaus-Duo



Objektnummer: 71865

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liebhartsgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Nutzfläche:	1.067,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.900.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Thomas STIX

EHL Wohnen GmbH  
Prinz Eugen Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-304

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





## Objektbeschreibung

Das Zinshaus-Duo in der Liebhartsgasse 27-29, 1160 Wien, stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit dar, in die charmante und aufstrebende Nachbarschaft des 16. Bezirks zu investieren. Diese historischen Gebäude sind perfekt gelegen, um von den Vorzügen einer lebendigen Stadtumgebung zu profitieren und dennoch in einer ruhigen, gut etablierten Wohngegend zu wohnen.

Beide Einheiten mit einer vermietbaren Nutzfläche von insgesamt 1.027 m<sup>2</sup> sind bis auf eine leere Einheit vermietet und umfassen insgesamt 5 Geschäftseinheiten, 3 Garagen sowie 16 Wohnungen.

Die derzeitige Nutzung der Räumlichkeiten umfasst eine Autowerkstatt im Erdgeschoss, während sich im ersten und zweiten Stock Wohnungen befinden. Alle Wohnungen im 2. Stock der Liebhartsgasse 29 sind befristet vermietet bzw. eine Einheit ist bestandsfrei. Das Dachgeschoss wurde bisher noch nicht ausgebaut, was zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 700 m<sup>2</sup> (unverbindliche Einschätzung) verspricht.

Beide Liegenschaften befinden sich seit vielen Jahren im Besitz derselben Familie und wurden kontinuierlich instand gehalten. So wurden bereits Fenster und Böden erneuert.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap