Entzückendes Zinshaus nähe Auhof Center! 1650 m² Grundstück mit Entwicklungspotential!

Objektnummer: 3029

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

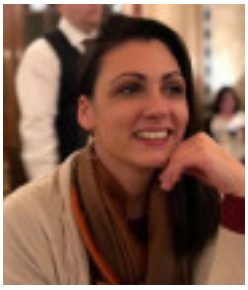
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	506,79 m²
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



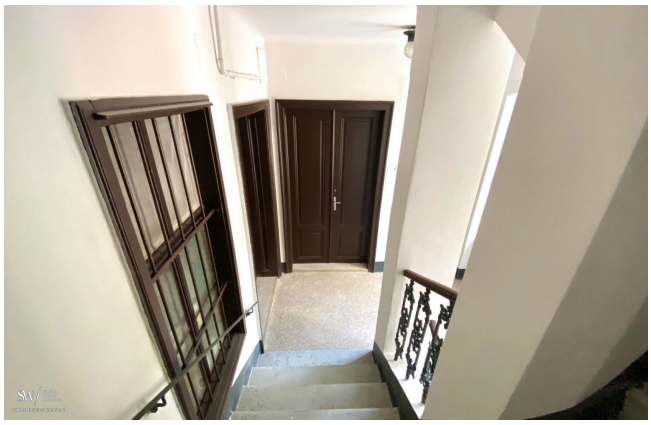
Eveline Nadja Momirov

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

T 014869100
H 06763501220
F 01486910024

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

114
116
TIERARZT
LernR
SW
SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



Objektbeschreibung

Entwicklungsobjekt nähe Auhof Center!

Wir freuen uns, Ihnen nachstehende Liegenschaft, mit deren Vermittlung unsere Gesellschaft beauftragt wurde, freibleibend und unverbindlich zum Kauf anzubieten:

Hierbei gelangt ein im Jahr 2022 saniertes, kleines, ausbaufähiges, um 1900 erbautes, 2-stöckiges Zinshaus mit schön gegliederter Fassade und ein Hofgebäude, zum Verkauf.

Das ca. 1.650 m² große Grundstück verfügt über große und ruhige Gartenflächen.

Im Erdgeschoß ist eine Tierpraxis eingemietet. Im langgezogenen Hoftrakt (siehe Flwdplan) befinden sich Wohnungen, die teilweise auch saniert sind.

Eckdaten:

Dieses Zinshaus besteht aus 11 Einheiten, davon 9 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 1 Gartenhaus.

1 leeres Gartenhaus: ca. 50 m² auf ca. 700 m² Grund

4 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 1 Lagerraum, unbefristet vermietet: 282,40 m²

2 befristet vermietete Wohnungen: 108,07 m²

2 leere Wohnungen: 66,32 m²

Nettoertrag p.a. drzt.: ca. € 34.817,40

Die derzeitige Nutzfläche beträgt rd. 507 m².

Potential:

- Ertragssteigerung durch Vermietung der Leerstände

- DG-Ausbaupotential

- Möglichkeit zur Errichting eines Einfamilienhauses im Garten/Hofseite: Eine erhebliche **Erweiterung der Nutzfläche um zumindest 740 m²** ist durch Ausbau im Straßentrakt, Hoftrakt und eines Neubaus im Gartenbereich gegeben (eine Studie hierzu kann ich gerne auf Anfrage zukommen lassen)

Anmerkungen:

- KG Share Deal oder Asset Deal möglich

- Kaufvertragserrichter und -treuhänder: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

- Pauschalhonorar Kaufvertragserrichtung für Käufer: € 5.000,-- zzgl. USt. + Barauslagen

Weitere Fotos sowie detaillierte Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Für alle weiteren Fragen steht Ihnen Frau Momirov telefonisch gerne unter 0676/350-12-20 zur Verfügung.

Gerne vermitteln wir auch Ihre Immobilie! Kontaktieren Sie uns gerne per Mail unter office@schoeneswohnen.at oder per Telefon unter 0676/350-12-20.

Besichtigungen nach Vereinbarung!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben der Eigentümer und/oder Dritter. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.
Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter 0676/ 350-12-20. 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap