

**Privat! Provisionsfrei! DB baubewilligt!**



**Objektnummer: 2012**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Art:</b>             | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| <b>Land:</b>            | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1170 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>         | 1912                                     |
| <b>Alter:</b>           | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 703,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>D</b> 125,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 2.500.000,00 €                           |

## Ihr Ansprechpartner

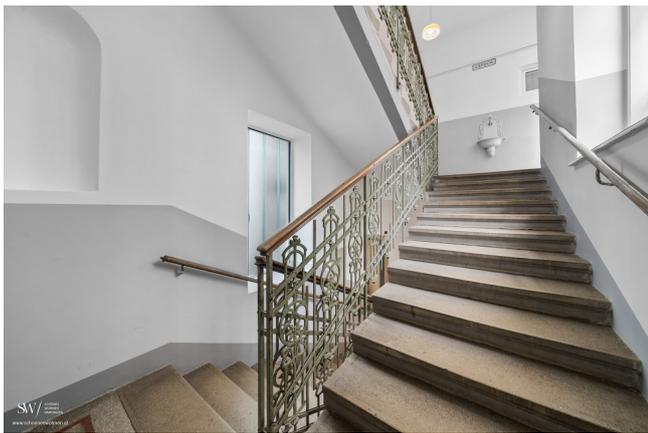


### **Svetozar Momirov**

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

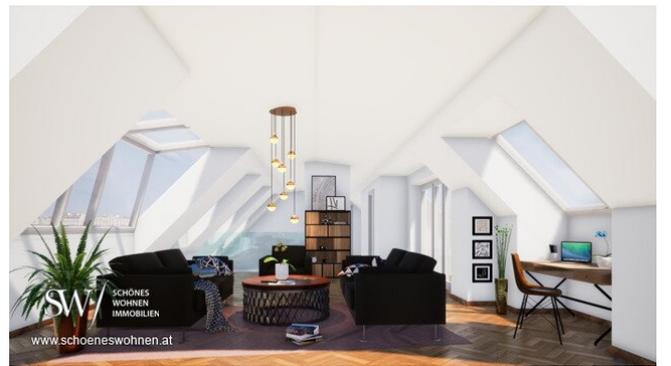
T +431/ 486-9100  
H +43 676/333555 0

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











SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN

[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

## Objektbeschreibung

### **Gepflegter Altbau mit rd 2,18% Rendite und 300m2 baubewilligter Rohdachboden!**

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

Dieses besteht aus 12 Einheiten. Eine Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> sowie ein Geschäftslokal mit ca. 32 m<sup>2</sup> sind befristet, der Rest unbefristet vermietet, wobei auch hier Potential zur Freiwerdung besteht.

**Drzt. Nettomietenertrag: rd. € 54.612 p.a.**

**Die Nutzfläche beträgt derzeit ca. 703,21 m<sup>2</sup> plus baubewilligtem Rohdachboden ca. 300 m<sup>2</sup> nach Ausbau mit Terrassen.** Lt. Architekten könnten die Geschäftslokale nach Freiwerden (2 Geschäftslokale kurz vor Pension, 1 Geschäftslokal befristet vermietet bis 31.05.2026) zu Garagen umgebaut werden. Der Dachboden kann auf zwei Ebenen mit Terrassen ausgebaut werden. Es entstehen dabei drei lukrative Wohnungen mit Freiflächen. **Diese sind bereits baubewilligt.** Einen Plan für den Dachbodenausbau erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Anmerkung: Der Kaufpreis beinhaltet auch die Baubewilligung!**

**Anmerkung zu den Fotos auf Seite 7 + 8: 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, gemütlich 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 und familiäres 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](mailto: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](http://www.schoeneswohnen.at)

## **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