

## **ANLEGER aufgepasst: Pittoreskes Unikat – Altbautraum in bester Stadtlage!**



**Objektnummer: 7398/113304**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.575,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,97 €
<b>USt.:</b>	33,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

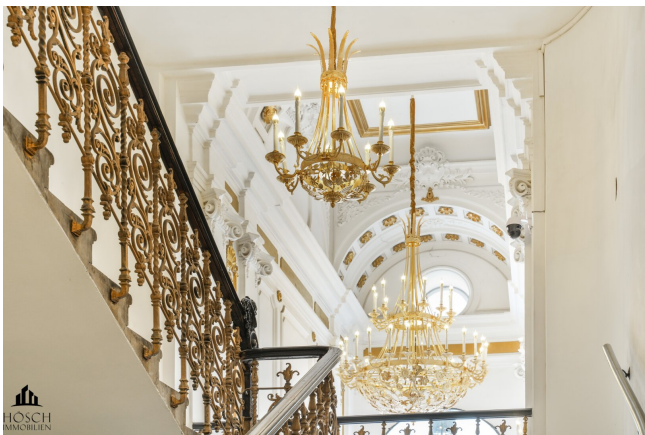


**David-Gabriel Hösch**

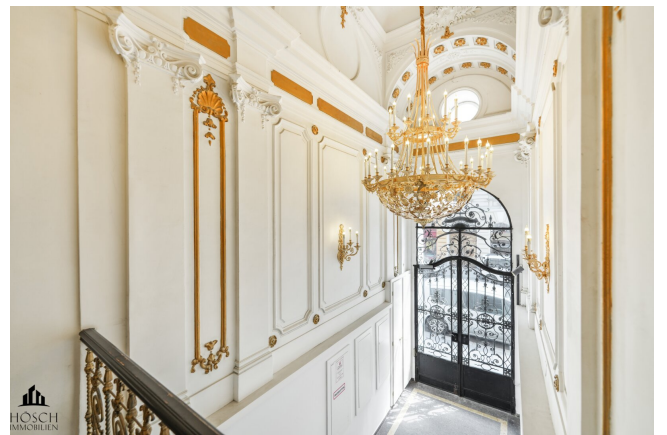
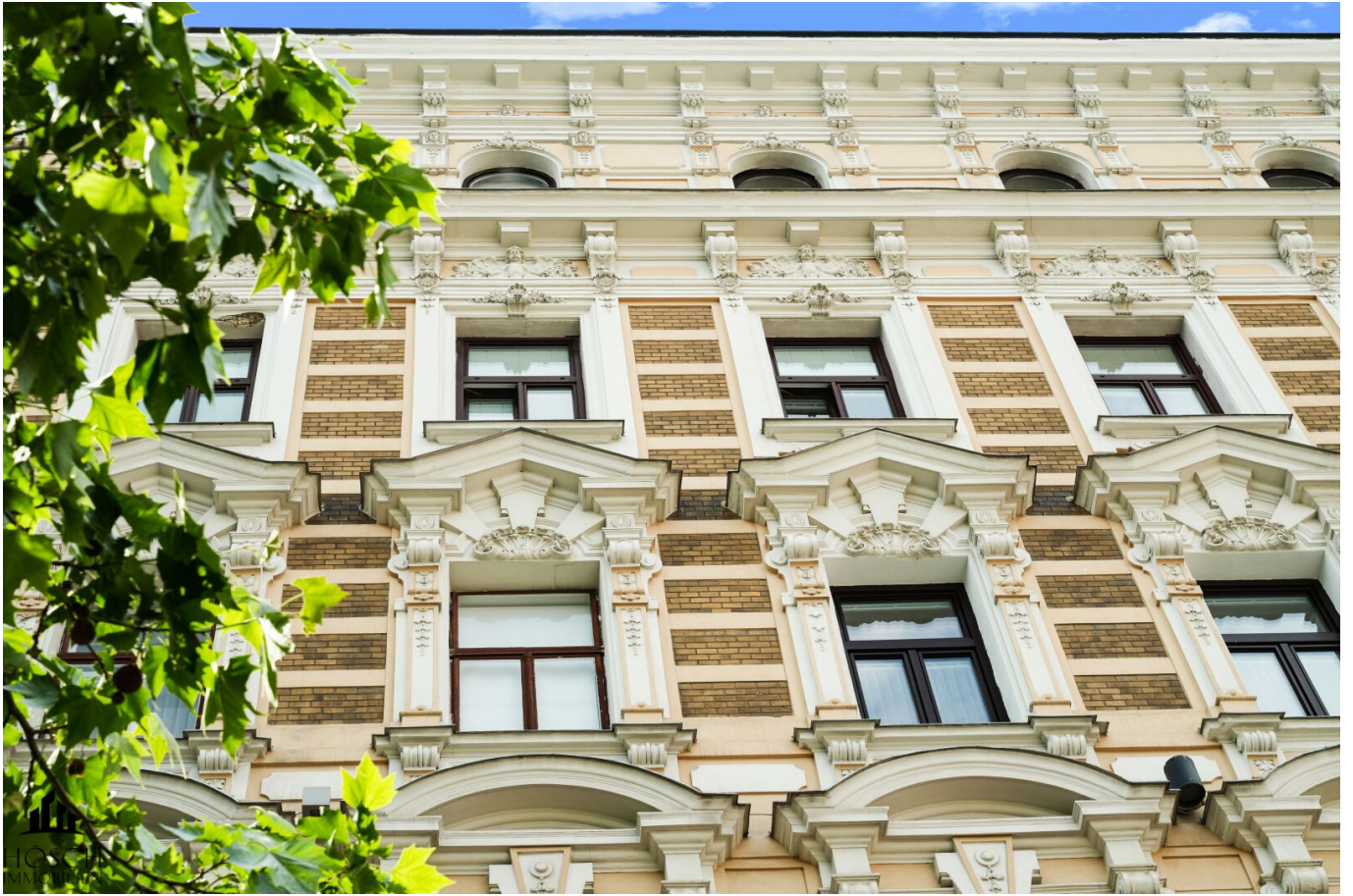
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +436603791759



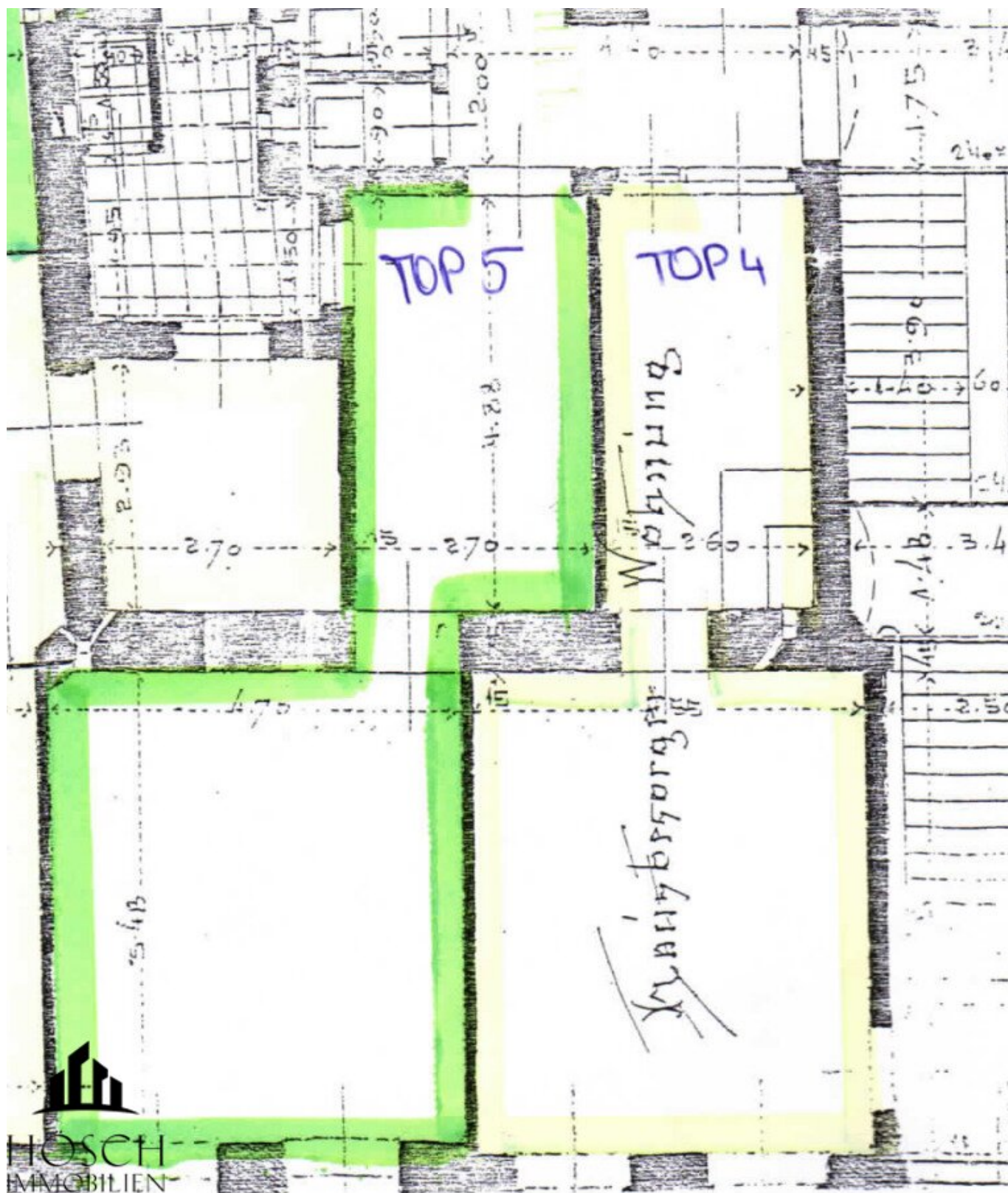












## Objektbeschreibung

Das gegenständliche Gebäude ist eine absolute **Rarität!** Dieser **atemberaubende, klassische Wiener Altbau** ist nicht nur in einem sehr gepflegten **Zustand**; er ist **makellos** und übersät mit **opulentem Stuck**. Menschen mit einer ausgeprägten Affinität für schöne Gebäude kommen hier definitiv auf ihre Kosten.

Der Eingangsbereich mit seinen **prachtvollen Kronleuchtern**, den vergoldeten Details und dem **einzigartigen Stuck**, raubt einem förmlich den Atem.

Das Eckzinshaus mit seiner eleganten Gründerzeitfassade verfügt über **5 Regelgeschosse** und ein **ausgebautes Dachgeschoss**, welches den perfekten modernen Kontrast zum restlichen Gebäude darstellt.

### Die L A G E ist H E R V O R R A G E N D:

Aufgrund der in wenigen Gehminuten erreichbaren **U2 Taborstraße**, der **Busline 5A** sowie der **Straßenbahnstationen 1 und 2**, genießt man eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Somit gelangt man auch in kürzester Zeit in die prunkvolle **Wiener Innenstadt**.

Der schöne **Donaukanal (Wilma Steindling Promenade)**, welcher vor Idylle, Kultur und Leben nur so strotzt, ist in lediglich ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Auch der **traumhaft schöne Augarten** mit den *ältesten barocken Gartenanlagen* Wiens, ist **fußläufig** erreichbar.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** finden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

**DAS GEGENSTÄNDLICHE BIS 31.01.2027 BEFRISTET VERMIETETE  
GESCHÄFTSLOKAL:**



Nutzfläche: **76,95 m²**

Die **Nettojahresmiete** beträgt zurzeit **€ 12.743,64**.

Daher ergibt sich eine derzeitige **Bruttorendite** von ca. **2,97 %**.

**Kaufpreis: € 429.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap