

**Stadtflair mit Renditepotential - Zinshaus in Wiens 1180  
mit GWFL 1400m<sup>2</sup> und 4.9 Mio. €**



IMAGE FOTO

**Objektnummer: 7512/137**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	4.900.000,00 €

## 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

Sie sind auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer der beliebtesten Städte Europas? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: ein Zinshaus in 1180 Wien, das Wohn- und Geschäftshaus bietet auf insgesamt 1400m<sup>2</sup> Gewichtete Fläche eine attraktive Kapitalanlage. Der Kaufpreis von 4.900.000,00 € macht dieses Objekt zu einer lohnenswerten Investition.

Das Zinshaus zeichnet sich nicht nur durch seine Größe aus, sondern auch durch seine gepflegte Optik. Es wurde regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie können also direkt einsteigen und von den Mieteinnahmen profitieren, ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten tätigen zu müssen.

Doch nicht nur die Immobilie selbst überzeugt, auch die Lage ist optimal für eine rentable Vermietung. Dank der guten Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Ihre zukünftigen Mieter bestens angebunden und können schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt gelangen. Auch für potenzielle Geschäftsmieter ist die Lage attraktiv, da sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Unternehmen und Geschäfte befinden.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die eine optimale medizinische Versorgung gewährleisten. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da sich in der Nähe Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen befinden. Dadurch ist eine hohe Nachfrage nach Wohnraum gegeben, was sich positiv auf die Vermietung auswirkt.

Auch für den alltäglichen Bedarf ist gesorgt, denn Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ihre zukünftigen Mieter werden es schätzen, dass sie alle Besorgungen schnell und bequem erledigen können.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Zinshaus in einer der beliebtesten Städte Europas. Mit einer Fläche von 1400m<sup>2</sup> und einer optimalen Lage bietet dieses Objekt ein enormes Renditepotenzial. Zögern Sie nicht lange und investieren Sie in diese lukrative Immobilie in 1180 Wien. Wir freuen uns darauf, Sie bei einem persönlichen Termin näher über dieses Objekt zu informieren und Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich von der Qualität dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

### **Aufteilung:**

EG- TOP 1/ TOP 2/ TOP 3 WFL 215,50m<sup>2</sup>

1OG- TOP 4/ TOP 5/ TOP 6/ WFL 246,06m<sup>2</sup>

2OG- TOP 7/ TOP 8/ TOP9 WFL 257,12m<sup>2</sup>

1+2 DG TOP 10/TOP11/TOP12 WFL 451,19m<sup>2</sup> Baubewilligung folgt

WFL Netto 1.169,87m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen WHNFL 1.490,05m<sup>2</sup> Lager

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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap