

**Perfekte Kombination aus Kapitalanlage und Komfort in zentraler Lage - Zinshaus in Wien 1230 für 3,65 Mio. €!**



**Objektnummer: 7939/2300160494**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 469,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A++ 42,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,73               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.650.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Urban

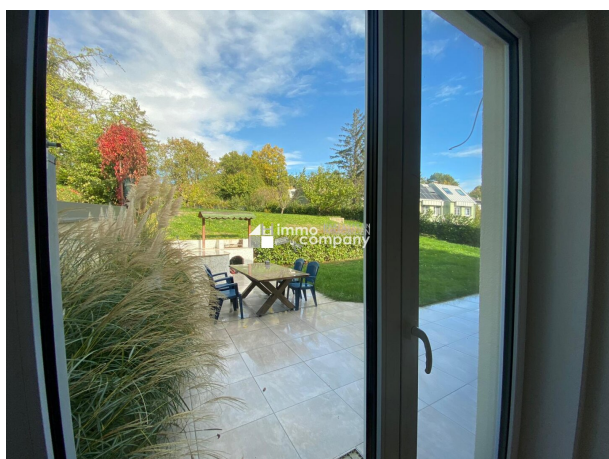
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---



Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Zinshaus mit Erweiterungspotential und exklusiven Annehmlichkeiten

### Objektbeschreibung

Erleben Sie eine einmalige Investitionschance in ein außergewöhnliches Zinshaus, das weit mehr bietet als nur Rendite. Mit sechs voll möblierten Wohneinheiten, die sofort vermietbar sind, und einer genehmigten Erweiterung des Dachgeschosses um 250 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei weitere Wohnungen, bietet diese Immobilie sowohl sofortige Einnahmen als auch erhebliches Entwicklungspotential. Im weitläufigen Gartenbereich haben Sie die Möglichkeit, ein Doppelhaus zu errichten, was das Angebot zusätzlich aufwertet. Die perfekte Kombination aus bestehender Wohnqualität und zukünftigen Möglichkeiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

### Exklusive Highlights

- **Sofortige Einnahmen:** Die komplett möblierten Wohnungen sind bereit für die sofortige Vermietung, ideal für Kurzzeitvermietungen oder langfristige Mieter.
- **Erweiterungspotential:** Nutzen Sie die genehmigte Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und drei zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Dies bietet nicht nur zusätzliche Einnahmen, sondern steigert auch den Gesamtwert der Immobilie erheblich.
- **Vielseitige Nutzung:** Der große Garten bietet nicht nur Platz für ein mögliches Doppelhaus, sondern auch einen fest installierten Grillplatz. Hier können Bewohner und Gäste entspannte Abende genießen, während sie die schöne Aussicht auf die Umgebung genießen.
- **Parkmöglichkeiten:** Mit mehreren Stellplätzen und einer Garage auf dem Grundstück ist für ausreichend Parkraum gesorgt, was in dieser Lage ein großer Vorteil ist.

### Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie ist ideal für Investoren, die sowohl kurzfristige als auch langfristige Einnahmen maximieren möchten. Ob durch die Vermietung der bestehenden Wohnungen, den Ausbau des Dachgeschosses oder den Bau eines Doppelhauses – die Möglichkeiten sind vielfältig und vielversprechend. Der fest installierte Grillplatz und die schöne Aussicht bieten zudem eine einzigartige Lebensqualität, die Mieter begeistern wird.

## **Fazit**

Dieses Zinshaus bietet eine seltene Mischung aus sofortigem Renditepotential und langfristigen Wertsteigerungschancen. Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die exzellente Lage und die exklusiven Annehmlichkeiten machen diese Immobilie zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Objekts. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen – es lohnt sich!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap