| 3 EINHEITEN | WOHNUNGSPAKET | VIEL POTENTIAL |

Objektnummer: 1144714

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heumühlgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,29 m²
Nutzfläche:	280,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 135,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Heida

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 850 78 07
H +43 660 850 78 07
F +43 1 35 600 10

DECUS
IMMOBILIEN
AUS
KOPIER- UND DRUCKANSTALT
TIP TOP TABLE

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Attraktives Wohnungspaket in einem Zinshaus im 4. Bezirk – Nähe Naschmarkt

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein Wohnungspaket im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom lebendigen Naschmarkt entfernt. Das Altbaugebäude präsentiert sich mit einer sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den historischen Charme des Hauses bewahrt. Ein Personenlift sorgt für Komfort im gesamten Gebäude und der Dachgeschossausbau sowie das komplett sanierte Dach verleihen der Immobilie ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Die drei Altbauwohnungen sind unbefristet vermietet und bieten eine solide Einkommensquelle mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial – ideal als Altersvorsorge. Die Einheiten sind zwischen 50,89 m² und 157,65 m² groß und eignen sich hervorragend für unterschiedliche Mieteransprüche.

Lage:

Die Immobilie liegt im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer beliebten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Naschmarkt, die Mariahilfer Straße und die Innenstadt sind bequem erreichbar und bieten ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants in der Umgebung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Details der Wohnungen

Verkauft werden diese Einheiten lediglich als Gesamtpaket

- **Top 2-3**: Diese Wohnung bietet 71,75 m² und eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 639,60 €.
- **Top 4-5**: Mit einer Fläche von 50,89 m² erzielt diese Einheit eine Netto-HMZ von 871,45 €.
- **Top 8-9**: Die größte Einheit mit 157,65 m² Wohnfläche bietet großzügigen Wohnkomfort und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 1.163,40 €.

Besonderheiten des Zinshauses:

- **Renovierte Fassade und saniertes Dach** – Hohe Wertstabilität und geringere Instandhaltungskosten.

- **Lift** – Komfortabler Zugang zu allen Wohneinheiten.

- **Unbefristet vermietete Wohnungen**

- **Top-Lage im 4. Bezirk** – Nähe Naschmarkt, gute Anbindung und hohe Lebensqualität.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap