Wunderschönes Gründerzeit-Zinshaus, Nähe Einsiedlerpark

Objektnummer: 4044

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	627,87 m²
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361

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

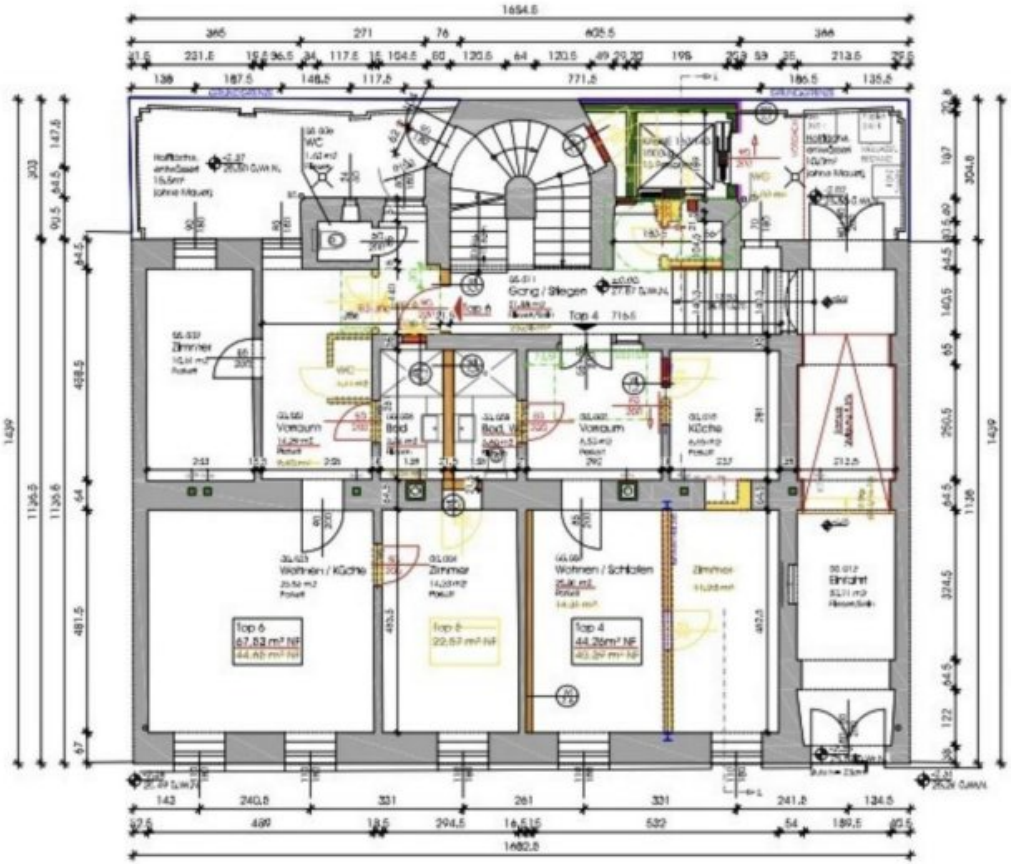
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

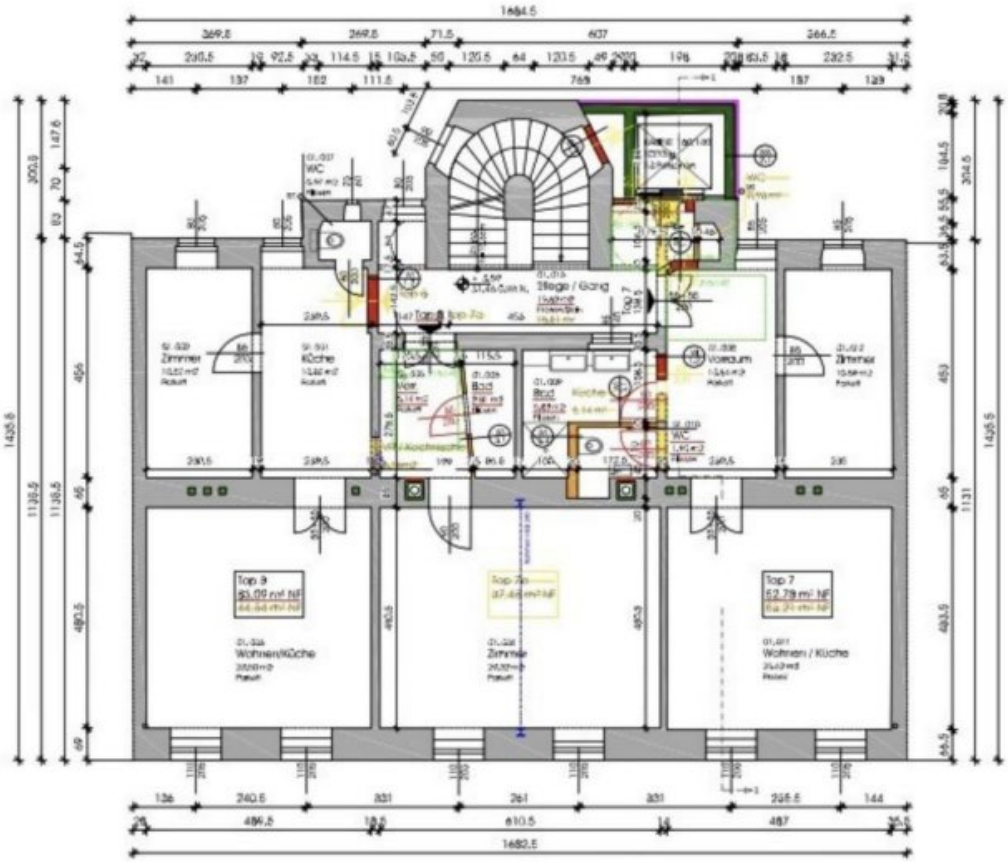
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

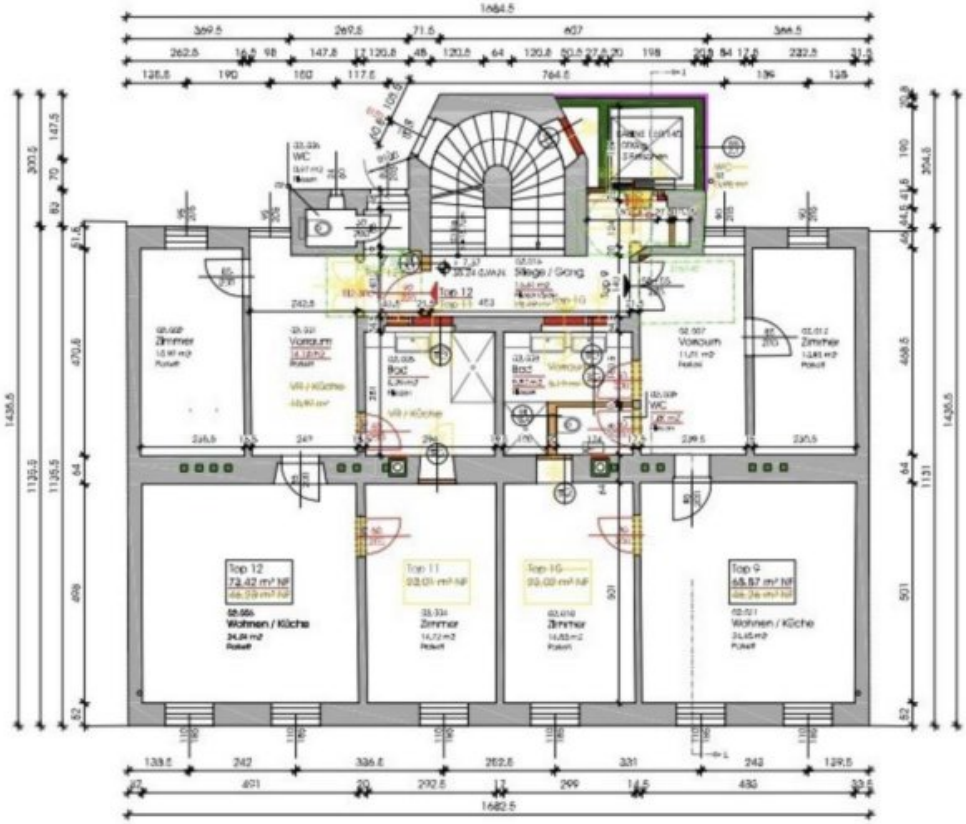
LIFESTYLE
PROPERTIES



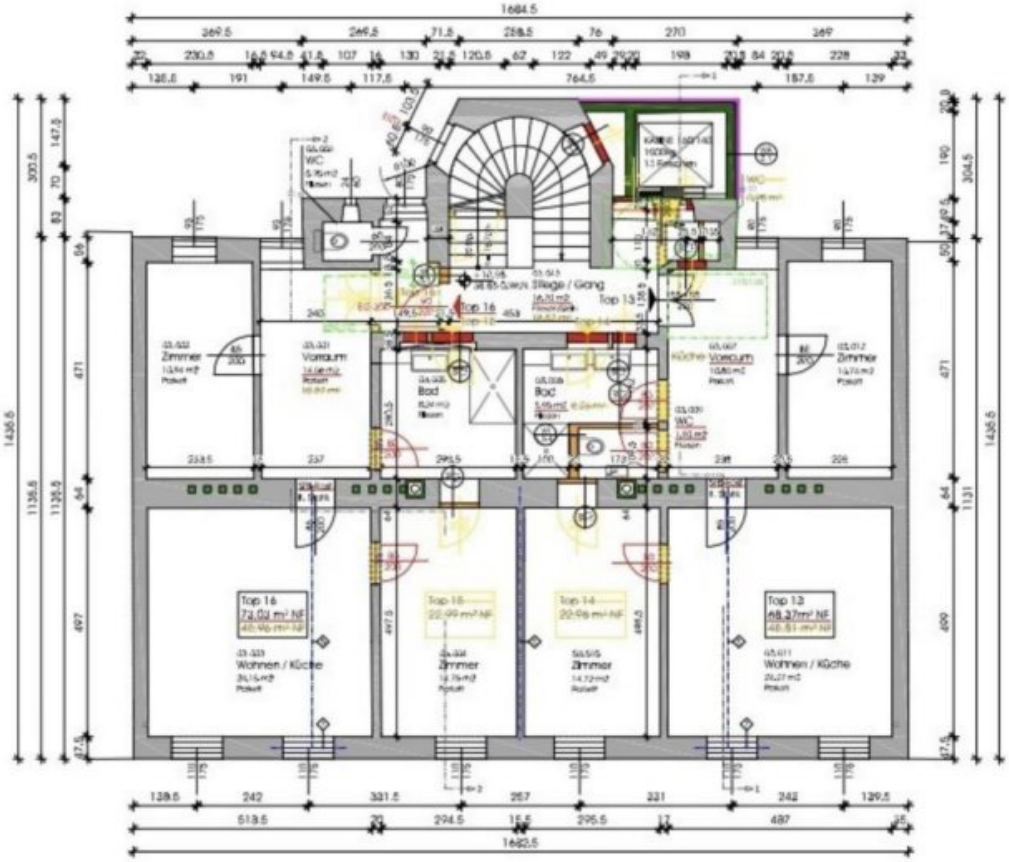
ERDGESCHOSS



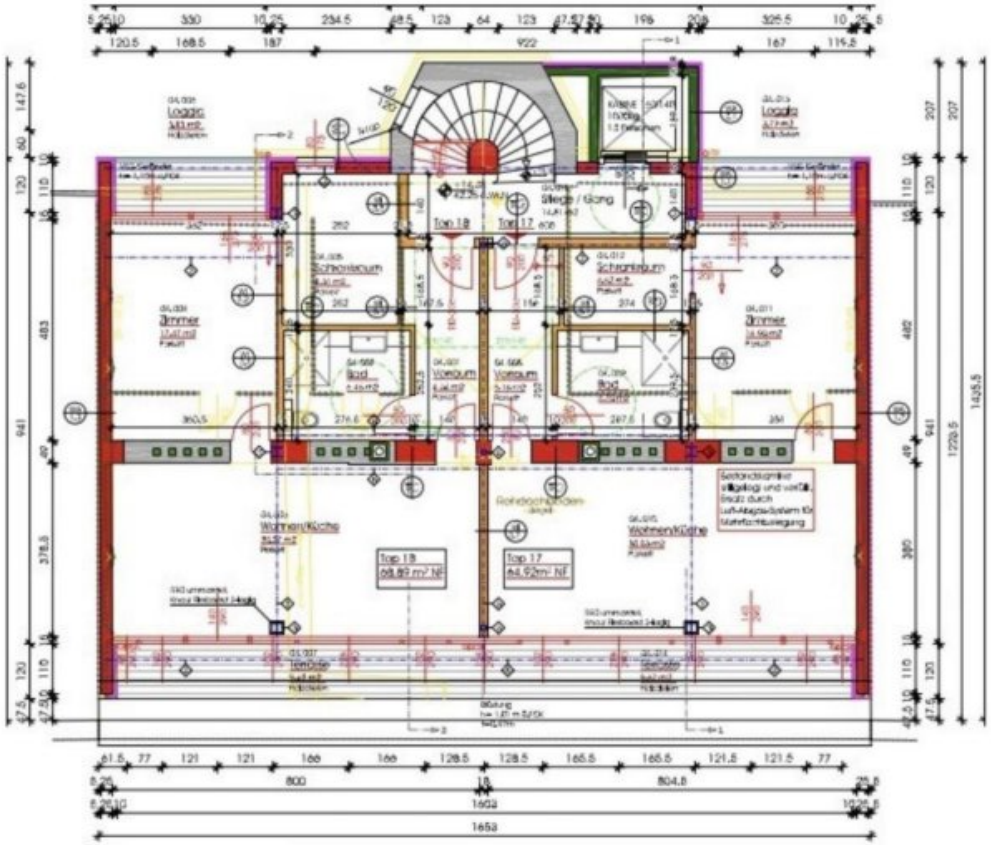
1.OBERGESCHOSS



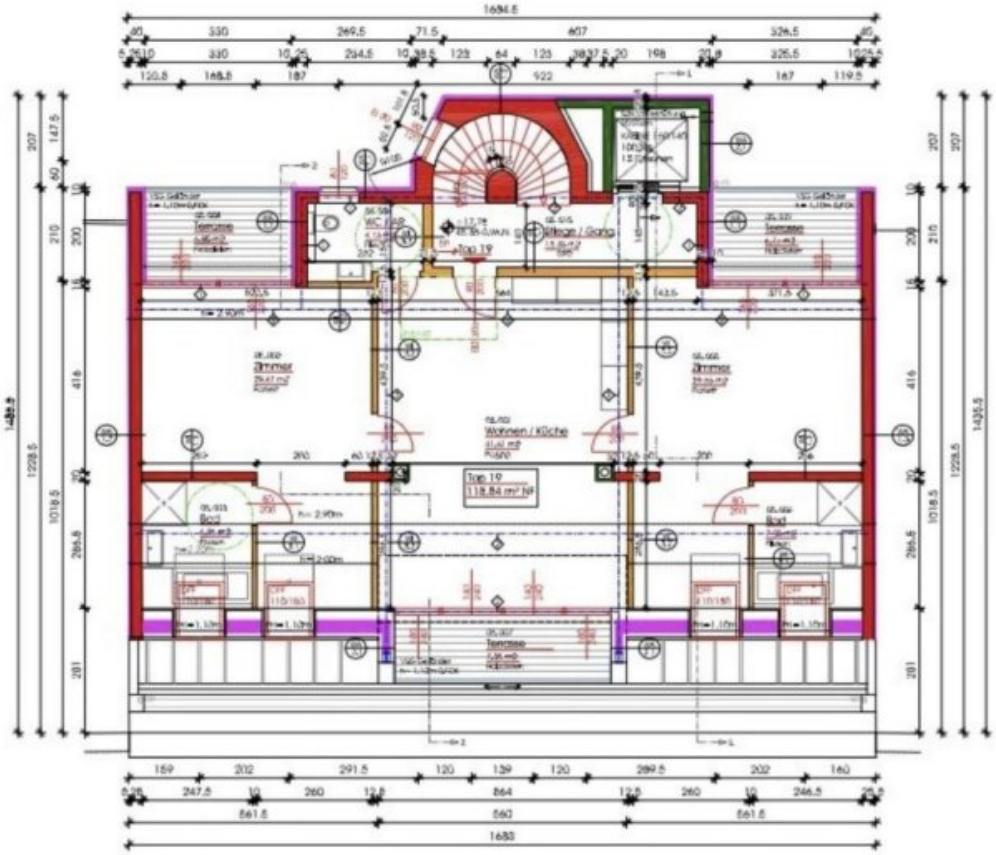
2.OBERGESCHOSS



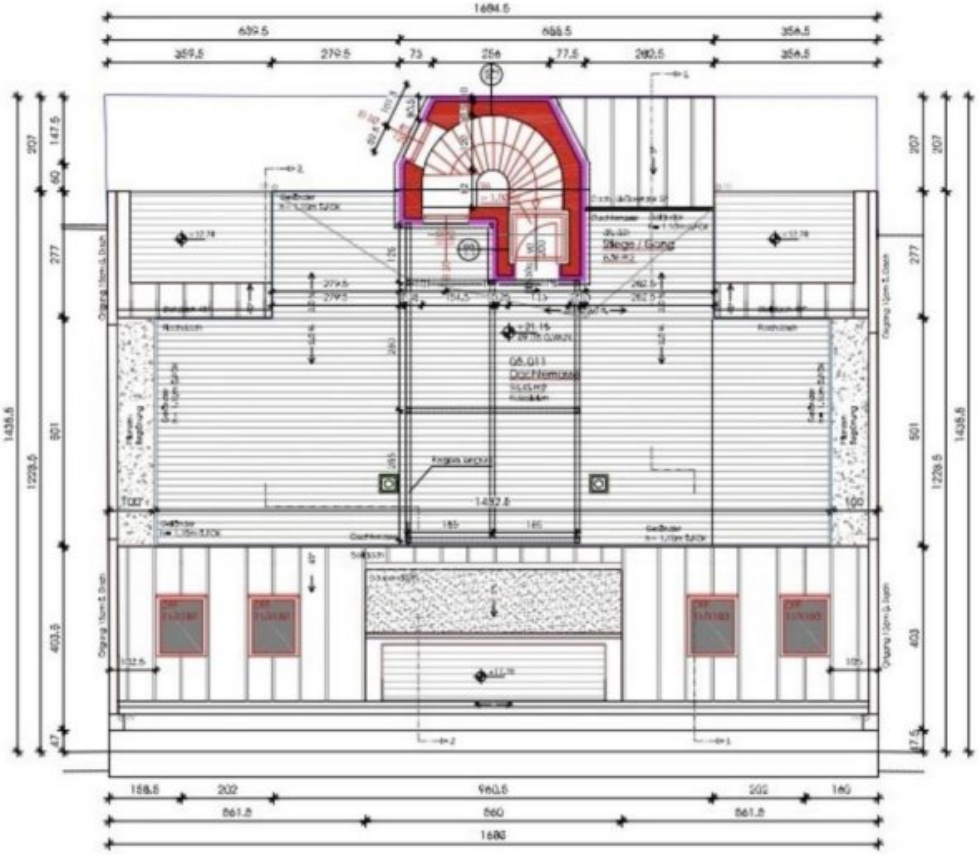
3.OBERGESCHOSS



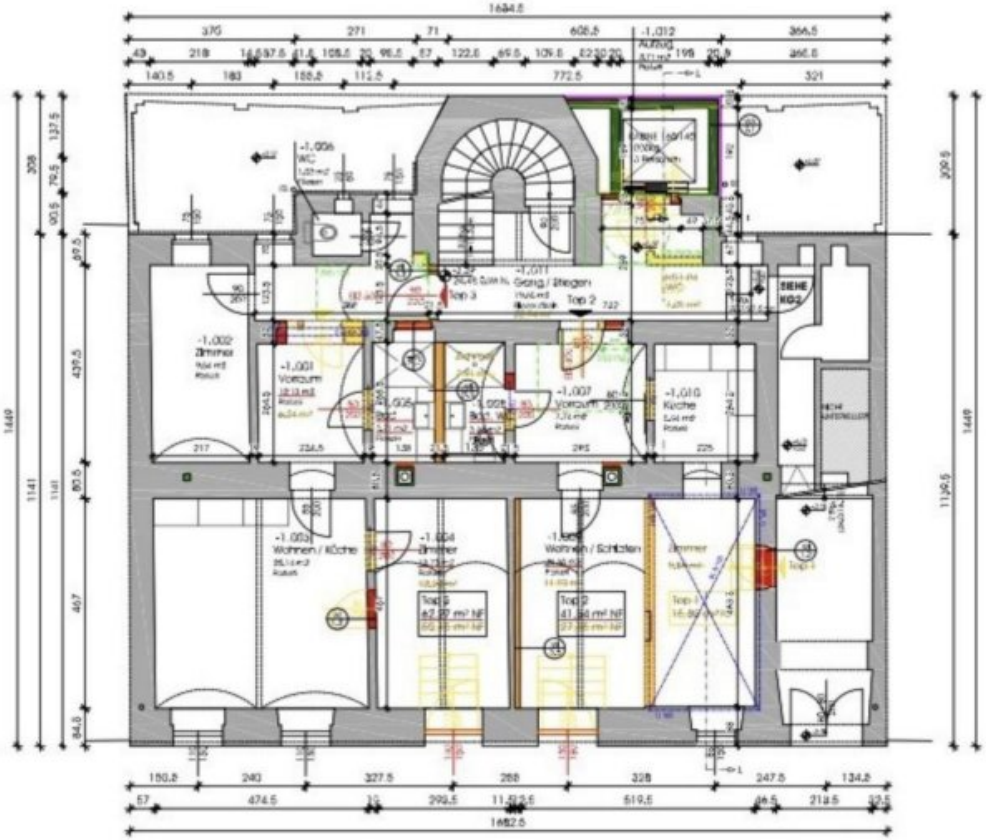
1.DACHGESCHOSS



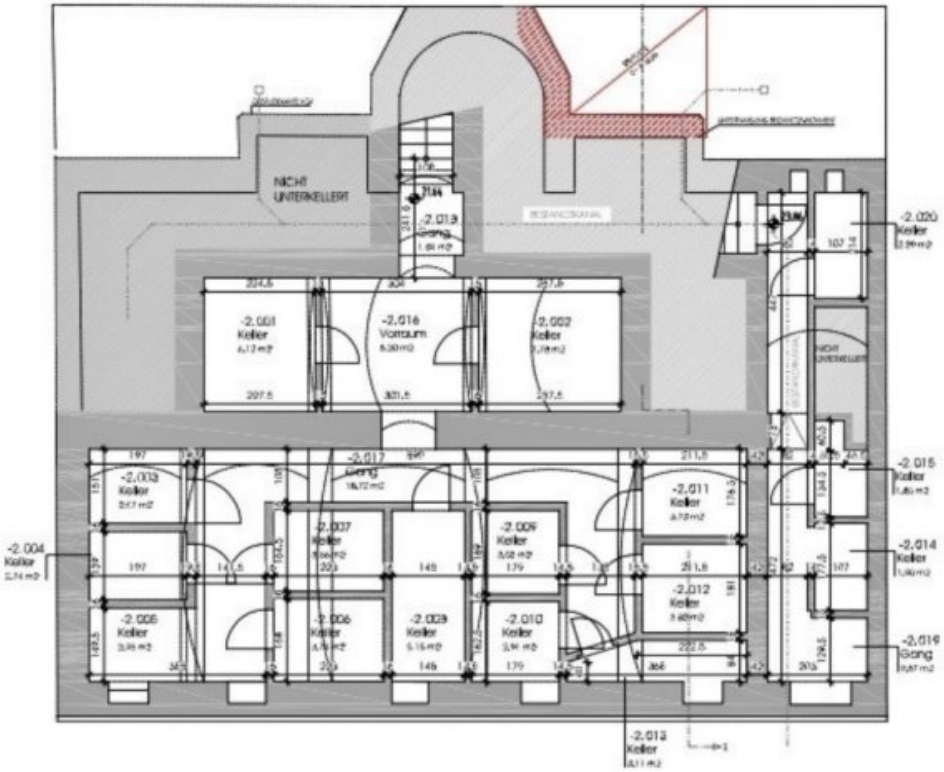
2.DACHGESCHOSS



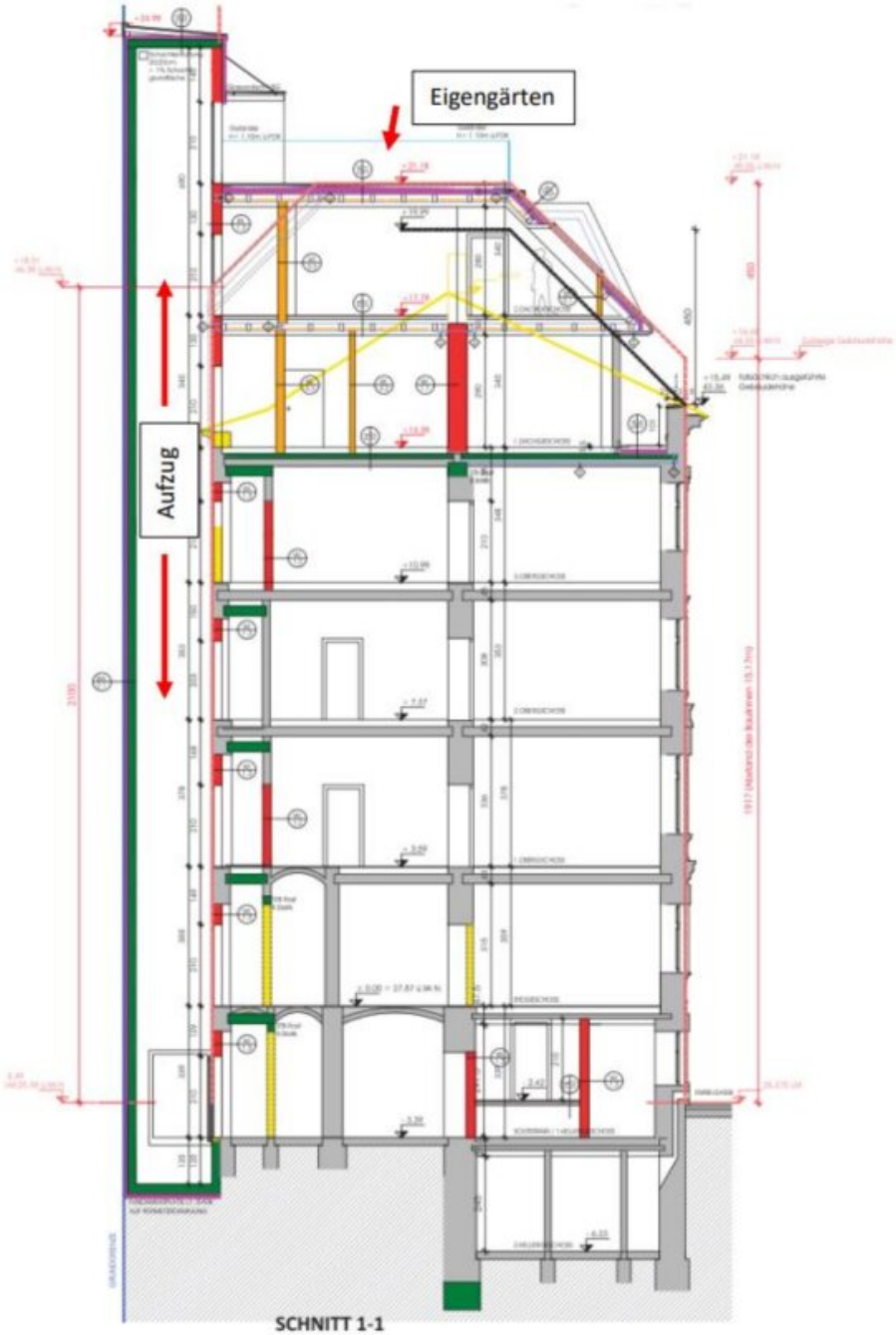
DACHTERRASSE



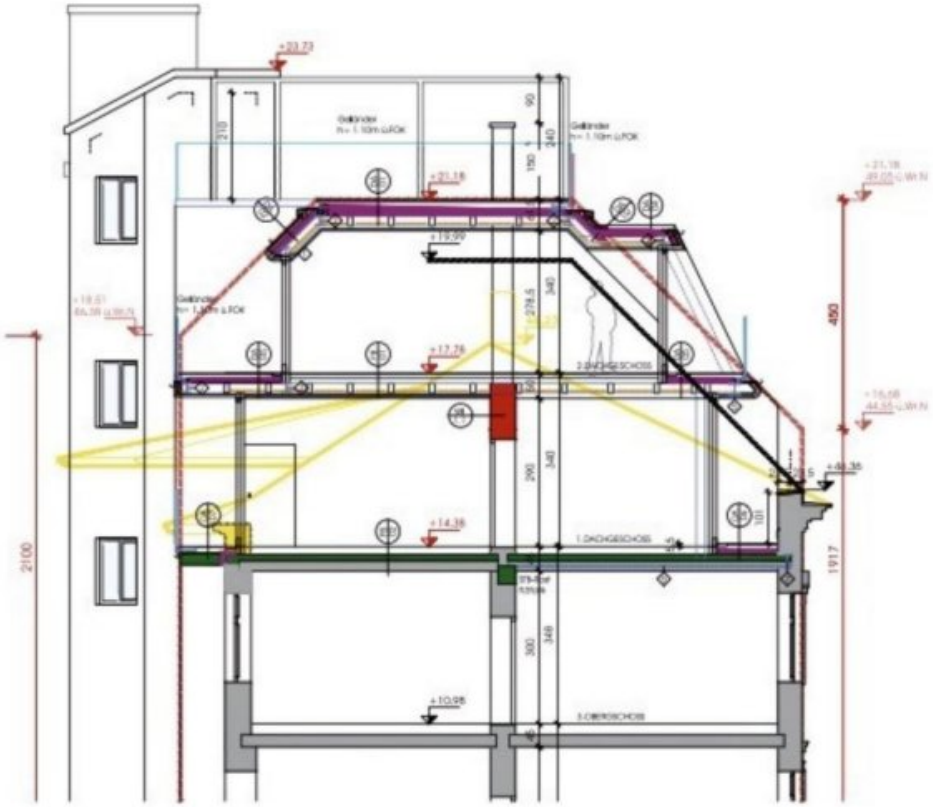
SOUTERRAIN (1. KELLERGESCHOSS)



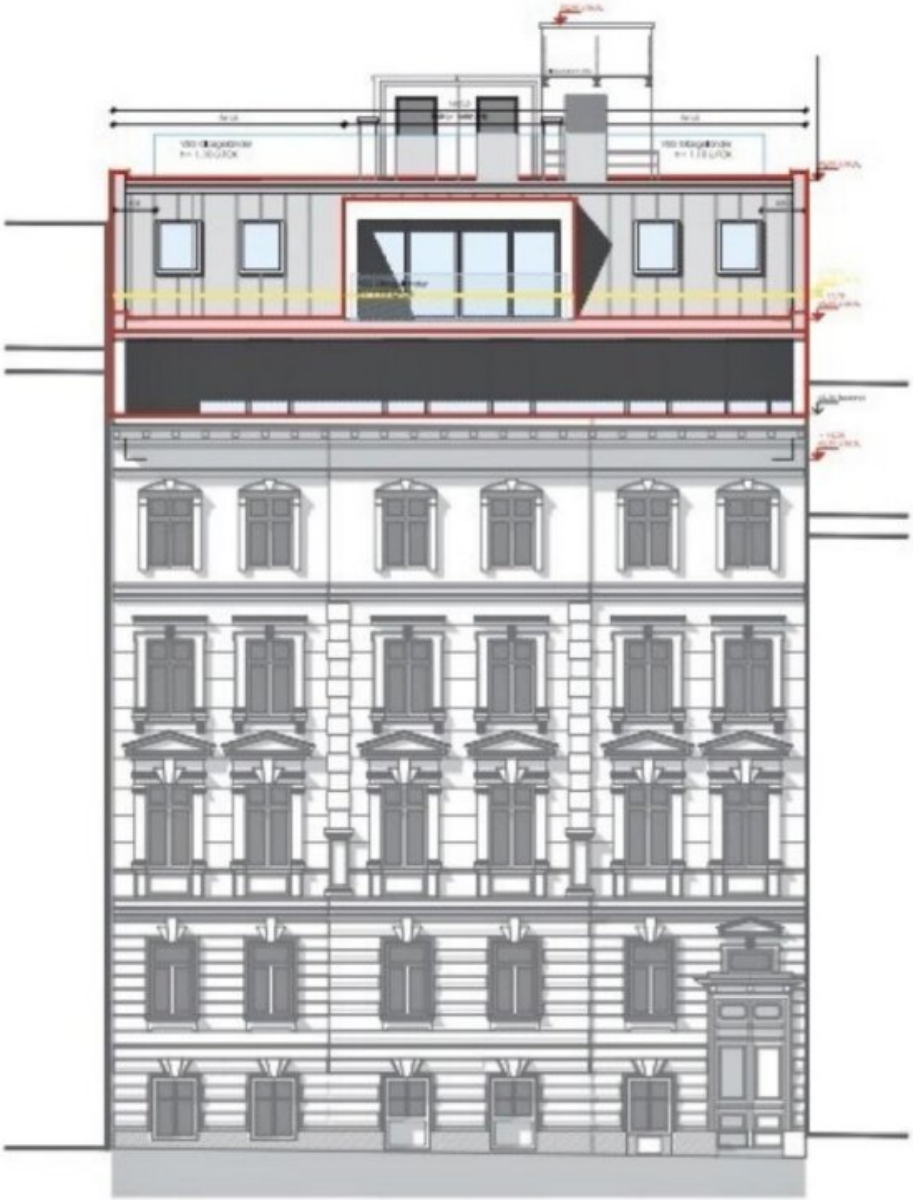
2. KELLERGESCHOSS

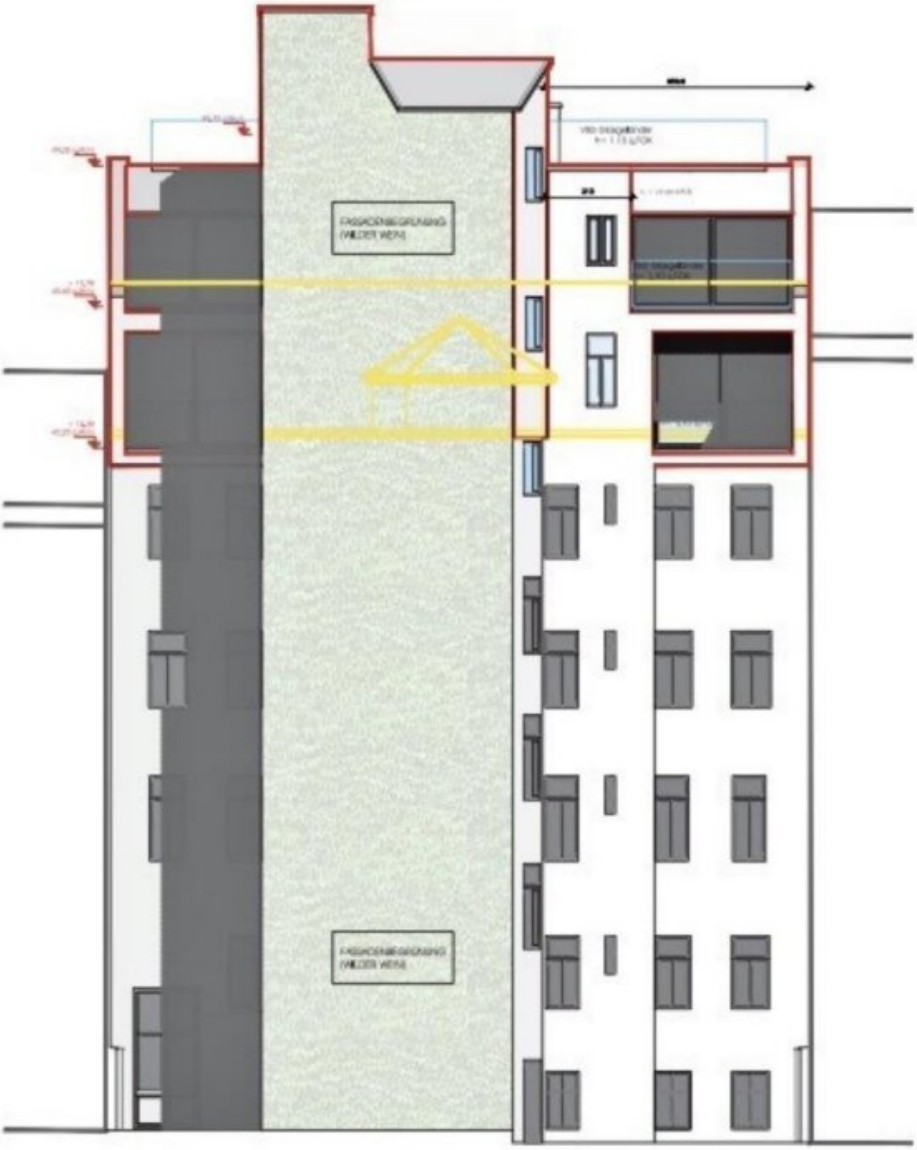


SCHNITT 1-1


+23.73
Geländer
h= 1.10m ü.FOK
+21.18
+19.99
+17.76
+14.38
+10.98
2.DACHGESCHOSS
1.DACHGESCHOSS
3.OBERGESCHOSS
2100
450
1917

SCHNITT 2-2





HOFANSICHT

Bestand - Stand 06/2023

Geschoss	Top	Befristung	Nutzung	Nutzfläche
Souterrain	2		Wohnung	62,27 m²
	3		Wohnung	34,24 m²
Parterre	4		Wohnung	44,27 m²
	6		Wohnung	67,53 m²
1. Stock	7		Wohnung	52,78 m²
	8	Wohnrecht - geb. 1937	Wohnung	83,09 m²
2. Stock	9	Leerstand	Wohnung	68,87 m²
	12		Wohnung	73,42 m²
3. Stock	13		Wohnung	73,03 m²
	16		Wohnung	68,37 m²
GESAMT				**627,87 m²**

Entwicklungspotenzial (lt. Baubewilligung)

Geschoss	Top		Nutzung	Nutzfläche	Loggia / Terrasse
4. Obergeschoss	17	Ausbau	Wohnung	64,92 m²	13,46 m²
	18		Wohnung	68,89 m²	13,45 m²
Dachgeschoss	19		Wohnung	118,54 m²	22,03 m²
				252,35 m²	**48,94 m²**

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Zinshaus aus der Gründerzeit im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Zinshaus, welches momentan aus 10 Wohneinheiten besteht, von denen zum aktuellen Stand eine Wohnung im 1. Stock an die ehemalige Hauseigentümerin (83 m2) vermietet ist. Ein Dachausbau, der 2 weitere Dachgeschosse und somit 3 weitere Wohneinheiten bieten würde, sowie einen allgemeinen Dachgarten, ist bereits genehmigt. Weiteres ist der Anbau eines Aufzuges ebenso bereits bewilligt.

Die gesamte Liegenschaft hat eine Grundstücksfläche von ca. 245 m2 und einer momentanen Gesamtnutzfläche von ca. 628 m2. Der Dachausbau würde weitere Wohnnutzfläche von ca. 252 m2 bieten, sowie Freifläche von ca. 48 m2 und einen Dachgarten von knapp 90 m2 bieten.

Pro Etage befinden sich 2 Wohneinheiten, diese sind in einem guten Zustand, sollten aber ggf. saniert werden.

Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen liegt momentan zwischen ca. 34 m2 und 73 m2.

Die Lage des Zinshauses ist ausgezeichnet. Es befindet sich in einer Wohnstraße, welche dadurch sehr verkehrsberuhigt ist. Am Ende der Straße ist der Einsiedlerpark, welcher zum Entspannen einlädt. Durch die zentrale Lage, wurde der Bezirk in den letzten Jahren immer mehr zu einer beliebten Wohngegend und glänzt auch mit zahlreichen kulturellen Institutionen.

Einkaufsmöglichkeiten und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen, ebenso wie Restaurants, Cafés und das Film-Casino. Der beliebte Naschmarkt ist nach wenigen Minuten öffentlich auch sehr gut zu erreichen und lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ebenso

hervorragend, sowohl die U-Bahn, als auch Busse und Straßenbahnen sind gegeben. So erreichen Sie den ersten Bezirk in nur wenigen Minuten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 403 9361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap