

**# SQ - ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE: ZINSHAUS MIT  
ERHEBLICHEM LEERSTANDSANTEIL NAHE U4  
U-BAHNSTATION**



**Objektnummer: 19911**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 809,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 894,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,87                                             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.100.000,00 €                                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.348,99 €                                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



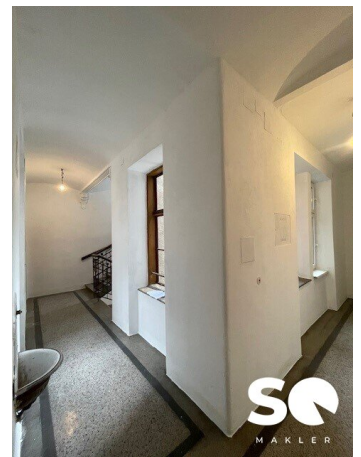
### STADTQUARTIER INVEST

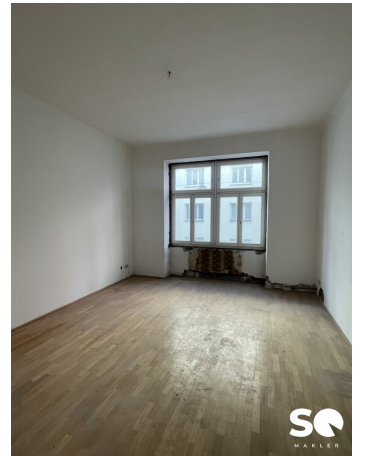
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15

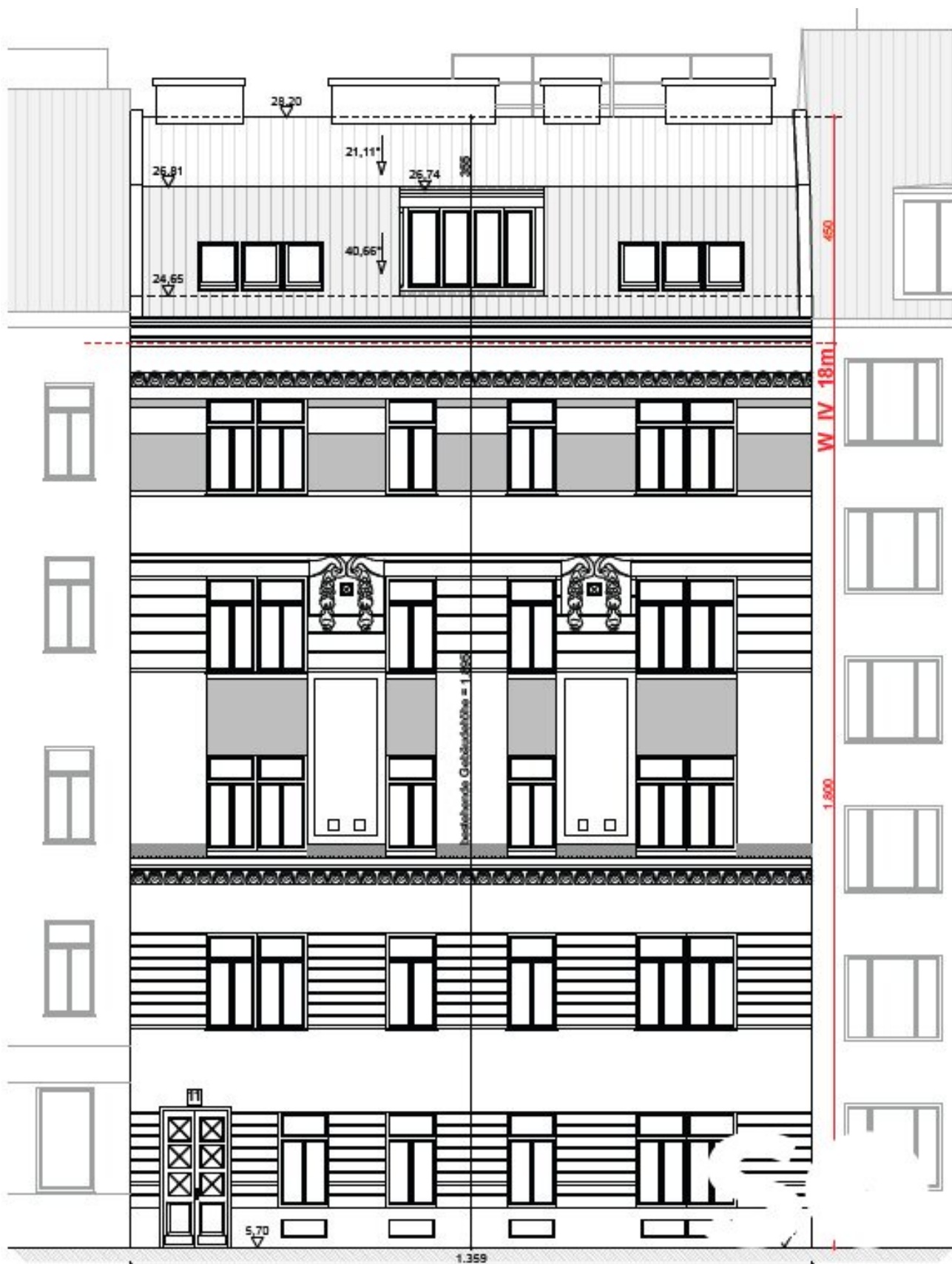
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









ANSICHT DENISGASSE 11



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Zinshaus mit einem hohem Leerstand mit einem bereits ausgebauten Dachboden in sehr zentraler und ruhiger Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Dieses Zinshaus beinhaltet insgesamt 17 Wohnungen (15 Altbauwohnungen und 2 DG-Wohnungen) mit einer Wohnnutzfläche lt. Zinsliste von ca. 809 m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich 5 Einheiten mit einer WNFL von ca. 238,31 m<sup>2</sup> (29 %) und einem durchschnittlichen Nettomieterlös von € 6 pro m<sup>2</sup> in einem unbefristeten Mietverhältnis. Eine weitere Wohnung ist bis Mitte 2026 befristet vermietet, alle weiteren Wohnungen sind bestandsfrei und befinden sich in einem gutem (vermietbaren) bis sanierungsbedürftigen Zustand.

### Eckdaten im Überblick:

- Zinshaus mit hohem Leerstand in absoluter Ruhelage in 1200 Wien
- 17 Wohneinheiten mit einem ausgebauten DG + Magazin im Keller
- Wohnungsgrößen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis ca. 70 m<sup>2</sup> ( 2-3 Zimmerwohnungen)
- Schöne gegliederte Fassade
- Wohnnutzfläche lt. Zinsliste: ca. 809,33 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche lt. Zinsliste: ca. 893,33 m<sup>2</sup>
- Leerstand ca. 501,02 m<sup>2</sup> ( 62 %) + ca. 84 m<sup>2</sup> Magazin im Keller
- Befristet bis 2026: ca. 70 m<sup>2</sup> ( 8,6 %)
- Unbefristet: ca. 238,31 m<sup>2</sup> (29,4 %)
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

- **HMZ pro Jahr: derzeit ca. € 25.517,88**

#### **Kosten:**

- **Kaufpreis: 2.100.000,--**
- **Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

Haben wir Ihr **Interesse geweckt?**

Dann kontaktieren Sie uns einfach via **invest@stadtquartier.at** oder unter der Telefonnummer: +43 1 796 15 58.

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 <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap