SANIERTE WE - MEHRHEITSANTEILE - SANIERTES PARIFIZIERTES ECKZINSHAUS - EINHEITEN AUCH EINZELN ZU ERWERBEN - U3 KENDLERGASSSE / HÜTTELDORFER STRASSE UNMITTELBAR

Objektnummer: 2115

Eine Immobilie von CONGEMINI Realty Consulting & Investment e.U.

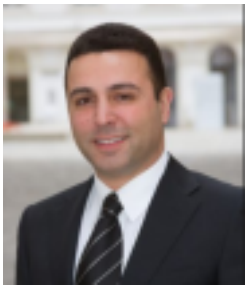
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.786,21 m²
Kaufpreis:	4.444.260,00 €
Kaufpreis / m²:	2.488,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

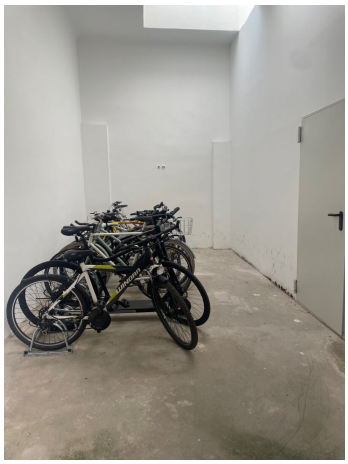


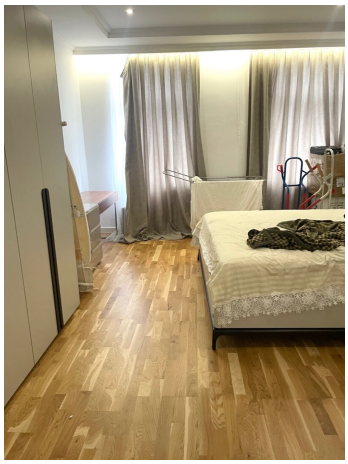
Shimshon Nanikashvili

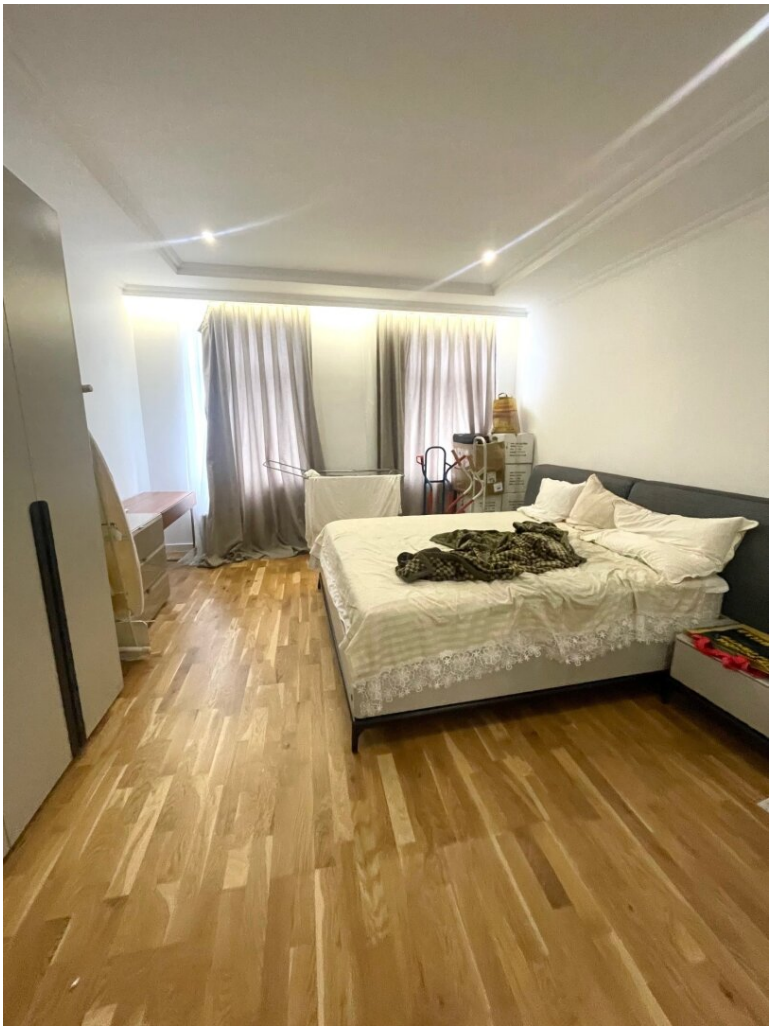
CONGEMINI Realty Consulting & Investment e.U.
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien

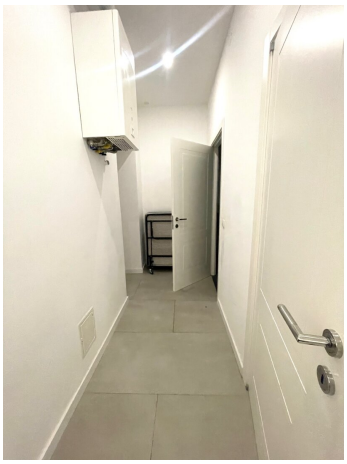
H +43 (0) 676 72 444 20

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









Objektbeschreibung

sanierte WE Anteile im sanierten parifizierten Eckzinshaus - Gemischtes Baugebiet - U3 Kendlergasse / Hütteldorfer Straße

zum Erwerben sind rd. 1786,26 m² WE - Anteile in einem schönen sanierten Eck - Zinshaus in optimaler Lage des 14., Gemeindebezirkes, zwischen der U3 Station Kendlergasse und der U3 Station Hütteldorfer Straße.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zwischen 2021 und 2024 wurde ein Personenlift eingebaut, die Außen - sowie Innenfassade saniert, Steigleitungen an erforderlichen Stellen saniert / erneuert und u.a. rd. 542 m2 Wohnungen renoviert.

Hinweis

- einzelne Einheiten können separat erworben werden
- die Einzelkaufpreise finden Sie in der beiliegenden Excel - Mieteraufstellung

Highlights

- Baujahr: ca. 1890
- Grundstücksfläche: 772 m2
- Nutzflächen (zum Erwerben): 1.786,26 m2
- Stockwerke: EG - 3.OG (+ Keller)

Widmung

- Gemischtes Baugebiet, III

Mieteraufstellung - Zusammenfassung

- 542,51 m2
    - bei Bedarf können diese bestandsfrei übergeben werden
    - Sanierungsmaßnahmen: neue Thermen, neue Fenster, neue Türen, Fliesen im Sanitärbereich, Küchenzeilen, Parkettböden renoviert
- 323,26 m2
    - unbefristet vermietet
    - Mieter ab 85 Jahren
- 277,50 m2
    - unbefristet vermietet

    - Mieter unter 60 Jahren

- 645,73 m2 - Gewerbe

    - Erdgeschoß: 421 m2 (Unterschied v. 3 m2 zwischen Zili und Plan)
    - Tiefgeschoß: 224,73 m²
    - unbefristet vermietet

zusätzliche Info - lt. Mehrheitseigentümer

- siehe beiliegende Excel - Liste

Lage / öffentlichen Verkehrsanbindung

- U3 Kendlermakrt (5 Gehminuten)
- U3 Hütteldorferstraße (4 Gehminuten)

Kaufpreis

- Euro 4.444.260,00 (= Preis für das Gesamtpaket ausschließlich)

- Euro 2.488,09/ m² (= Preis für das Gesamtpaket ausschließlich)

Hinweise

- Die Mietverträge wurden von uns nicht überprüft und wir übernehmen keine Haftung für die obig angeführte Information

- Nicht sämtliche Wohnungen konnten bisher besichtigt werden und wir übernehmen keine Haftung für deren Zustand

Kontakt

M | +43 (0) 676 7244420

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

Wesentliche Information - Bitte durchlesen

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet** die **Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere**

Information an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel , Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis

Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% UST. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.

- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap