SQ - ATTRAKTIVES ZINSHAUS MIT DG-AUSBAUPOTENTIAL CHARMANTES 3FRONTENHAUS IN 1120 WIEN

Objektnummer: 20080

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	802,80 m²
Nutzfläche:	1.160,55 m²
Gesamtfläche:	1.160,55 m²
Verkaufsfläche:	357,75 m²
Kaufpreis:	3.850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.317,39 €

Provisionsangabe:

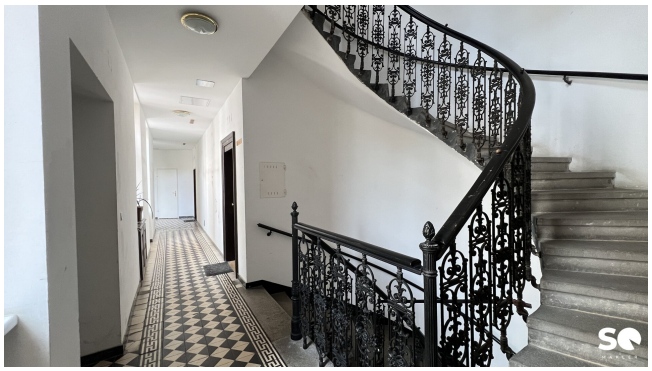
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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



Restaurant inkl. Gastgarten

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das Zinshaus **bietet sowohl Ausbau- als auch Umbaupotential** und ist **bereits mit einem Lift** ausgestattet. Die derzeitige Nutzfläche erstreckt sich **über ca. 1.160,55 m²**, verteilt auf das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss. Davon entfallen **ca. 802,80 m² auf Wohnflächen** und ca. **357,75 m² auf Gewerbeflächen**.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

•**Unbefristet** vermietete Flächen: **ca. 556,78 m²**

•**Leerstehende** Flächen**: ca. 357,75 m²**

•**Befristet** vermietete Flächen: **ca. 246,02 m²**

Zusätzlich besteht laut einer Studie das Potential für einen **Dachgeschossausbau von etwa 500 m²**, was weiteres Entwicklungspotential für das Objekt darstellt.

Die derzeitigen **monatlichen Mieteinnahmen (IST-HMZ) belaufen sich auf ca. € 6.881,73**, was einer **jährlichen Gesamtmiete von ca. € 82.580,76** entspricht. Bei Vollvermietung ergibt sich eine Nettorendite von **etwa 3,8 %.**

Das Zinshaus profitiert von einer sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich erhöht.

Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt **€ 3.850.000,-- (Asset Deal).**

Der geplante Ausbau, kombiniert mit einer Neuvermietung der leerstehenden Flächen, könnte die Einnahmen erheblich anheben und das Zinshaus zu einem überdurchschnittlich rentablen Investment machen.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap