

**Anleger aufgepasst! Interessantes Paket aus Büro- und Lagerflächen + TOP Lage in 1160 Wien + Renoviertes Gebäude + Beste Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 282055**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Hasnerstraße                 |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                    |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Nutzfläche:                   | 438,60 m²                    |
| Lagerfläche:                  | 253,38 m²                    |
| Bürofläche:                   | 177,33 m²                    |
| Garten:                       | 15,67 m²                     |
| Keller:                       | 7,32 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 145,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,48                |
| Kaufpreis:                    | 490.000,00 €                 |
| Kaufpreis / m²:               | 1.117,19 €                   |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

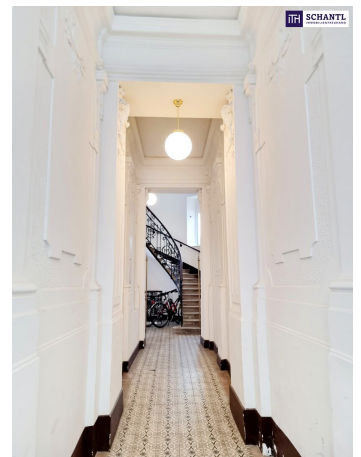
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

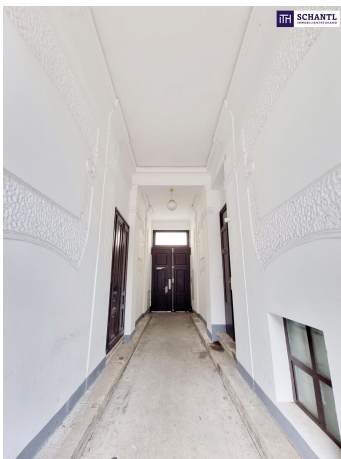
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



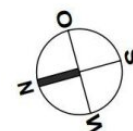
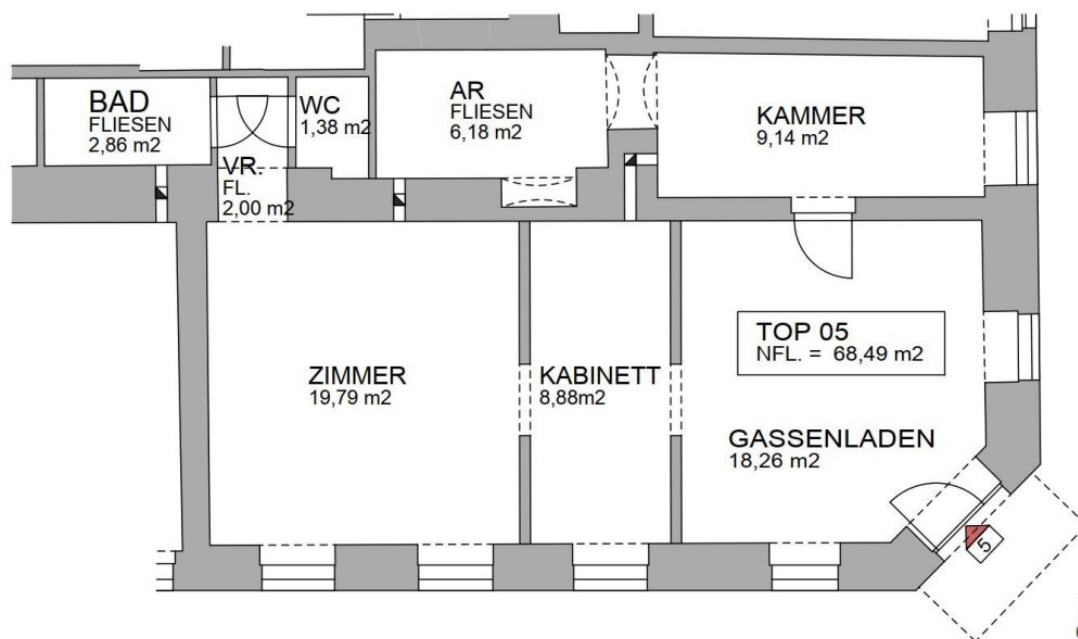
termin zur

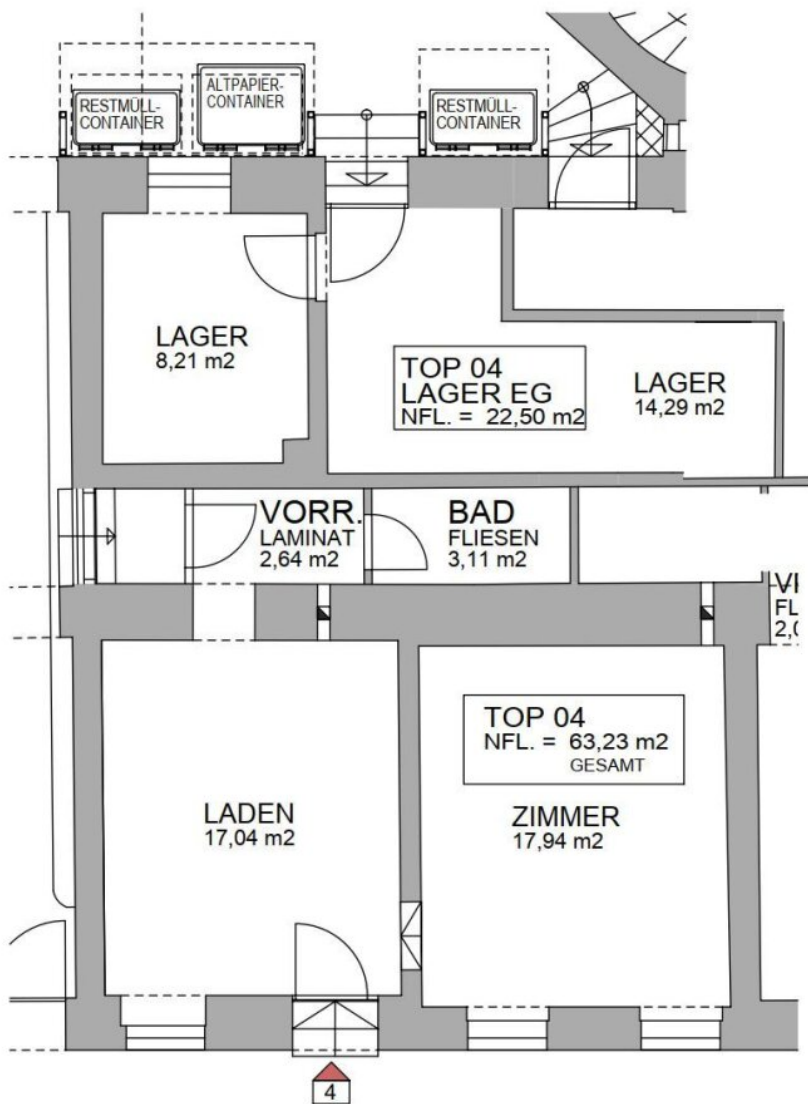




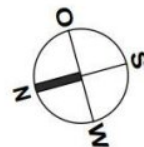
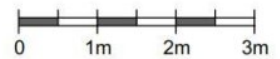


|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Geschoss         | 5                    |
| EG               | 5                    |
| Gassenladen      | 18,26 m <sup>2</sup> |
| Kabinett         | 8,88 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer           | 19,79 m <sup>2</sup> |
| Kammer           | 9,14 m <sup>2</sup>  |
| AR               | 6,18 m <sup>2</sup>  |
| WC               | 1,38 m <sup>2</sup>  |
| Vorr.            | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| Bad              | 2,86 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtnutzfläche | 68,49 m <sup>2</sup> |





|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Geschoss         | TH SCHANTL IMMOBILIENREHAND |
| EG               | 4                           |
| Vorraum          | 2,64 m²                     |
| Bad              | 3,11 m²                     |
| Laden            | 17,04 m²                    |
| Zimmer           | 17,94 m²                    |
| Lager            | 8,21 m²                     |
| Lager            | 14,29 m²                    |
| Gesamtnutzfläche | 63,23 m²                    |



HINSICHT ICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE SOWIE

Geschoss

EG 2

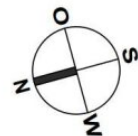
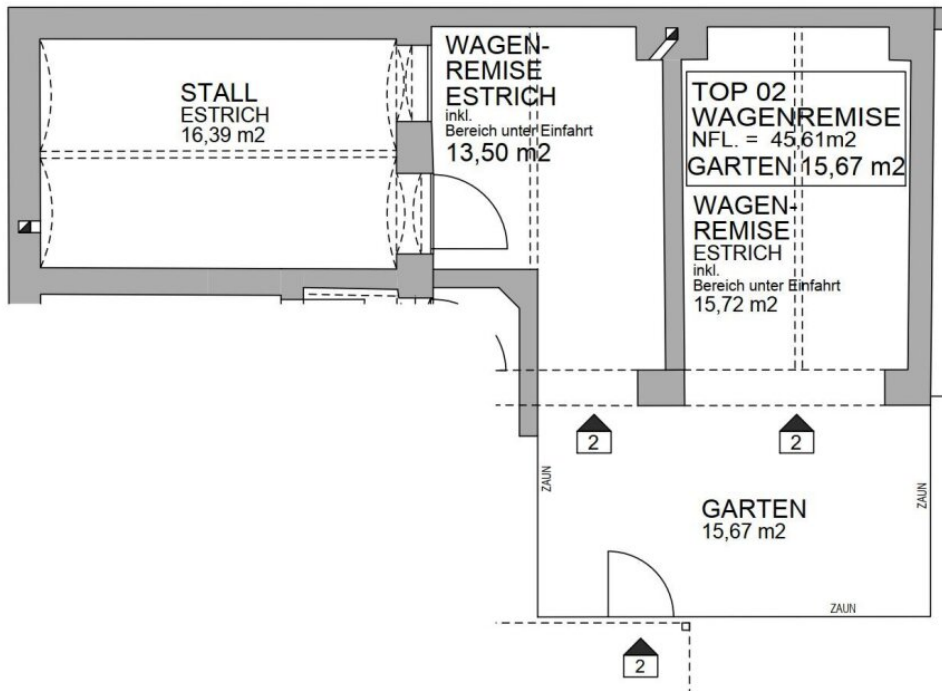
Wagenremise 15,72 m<sup>2</sup>

Wagenremise 13,50 m<sup>2</sup>

Stall 16,39 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche 45,61 m<sup>2</sup>

Garten 15,67 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Anleger aufgepasst! Interessantes Paket aus Büro- und Lagerflächen + TOP Lage in 1160 Wien + Renoviertes Gebäude + Beste Infrastruktur und Anbindung!**

**Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus Büro - und Lagerflächen in 1160 Wien!**

### **Facts:**

- + Die Flächen sind befristet vermietet bis 30.06.2028. Eine vorzeitige Rückstellung bis 30.06.2026 gilt als sehr wahrscheinlich!
- + Nutzfläche: ca. 430,71m<sup>2</sup> + ca. 15,67m<sup>2</sup> (gemäß Nutzwertgutachten)
- + Im Kellerbereich sind Einlagerungsräume zu den einzelnen WE-Objekten zugeordnet.
- + Mieteinnahmen: € 955,80.- netto/Monat
- + Im Hofgebäude gibt es laut Architekt ein Ausbaupotential auf ca. 115m<sup>2</sup> und ergibt dies somit ein weiteres Potential von ca. 69,39m<sup>2</sup>.

### **Aufstellung der WE-Objekte:**

- + TOP 1: ca. 253,38m<sup>2</sup> (davon EG 10,50m<sup>2</sup> + ST 242,88m<sup>2</sup>)
- + TOP 2: ca. 45,61m<sup>2</sup> + 15,67m<sup>2</sup> Garten
- + TOP 4: ca. 63,23m<sup>2</sup>
- + TOP 5: ca. 68,49m<sup>2</sup> (Ecklokal)

Kaufpreis: € 490.000.-

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse ausführliche Unterlagen und Informationen zur Verfügung!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap