

Renditeobjekt in 1210 Wien: projektiertes Zinshaus Nahe Bahnhof Floridsdorf



Objektnummer: 1487

Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	339,00 m ²
Nutzfläche:	381,00 m ²
Keller:	103,00 m ²
Kaufpreis:	1.763.000,00 €
Provisionsangabe:	

63.468,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Katja Gálffy

3ES Immobilien KG
Schatzlsteig 4
1190 Wien

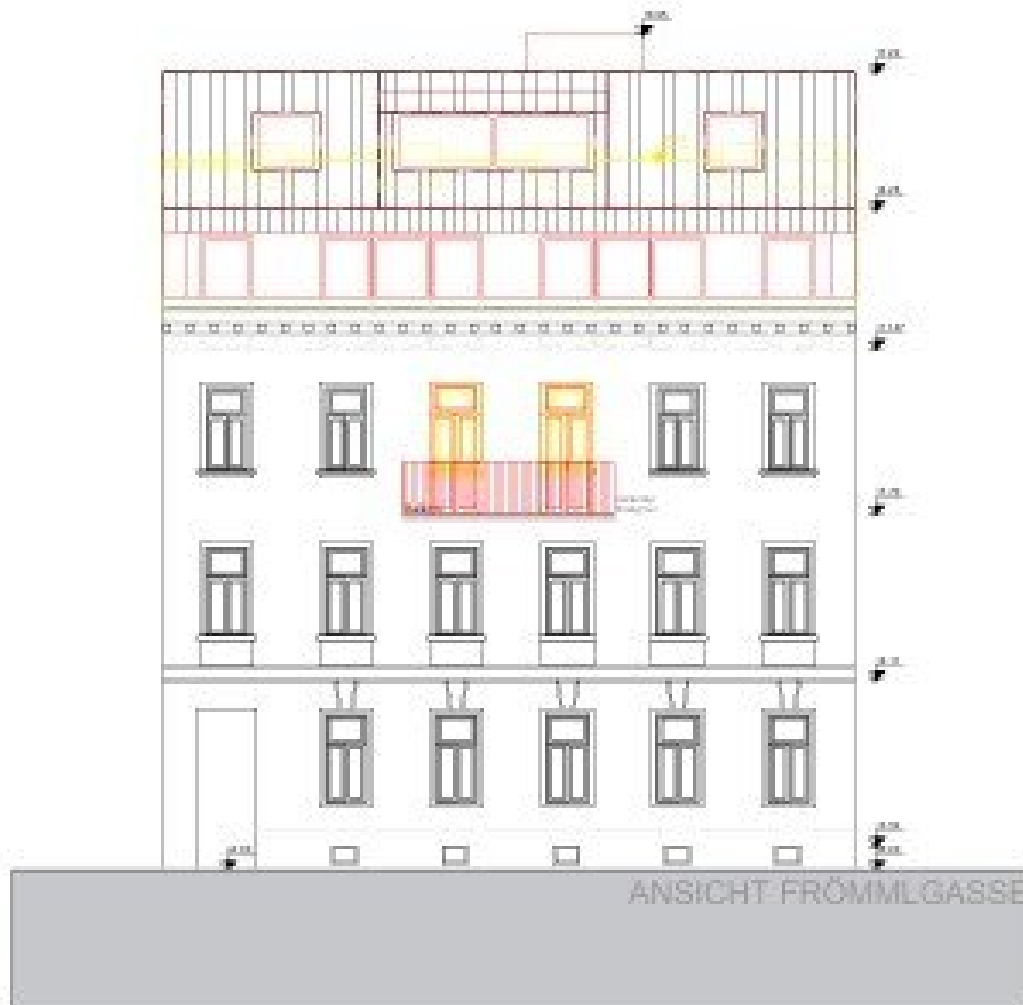
T +43 676 504 35 37

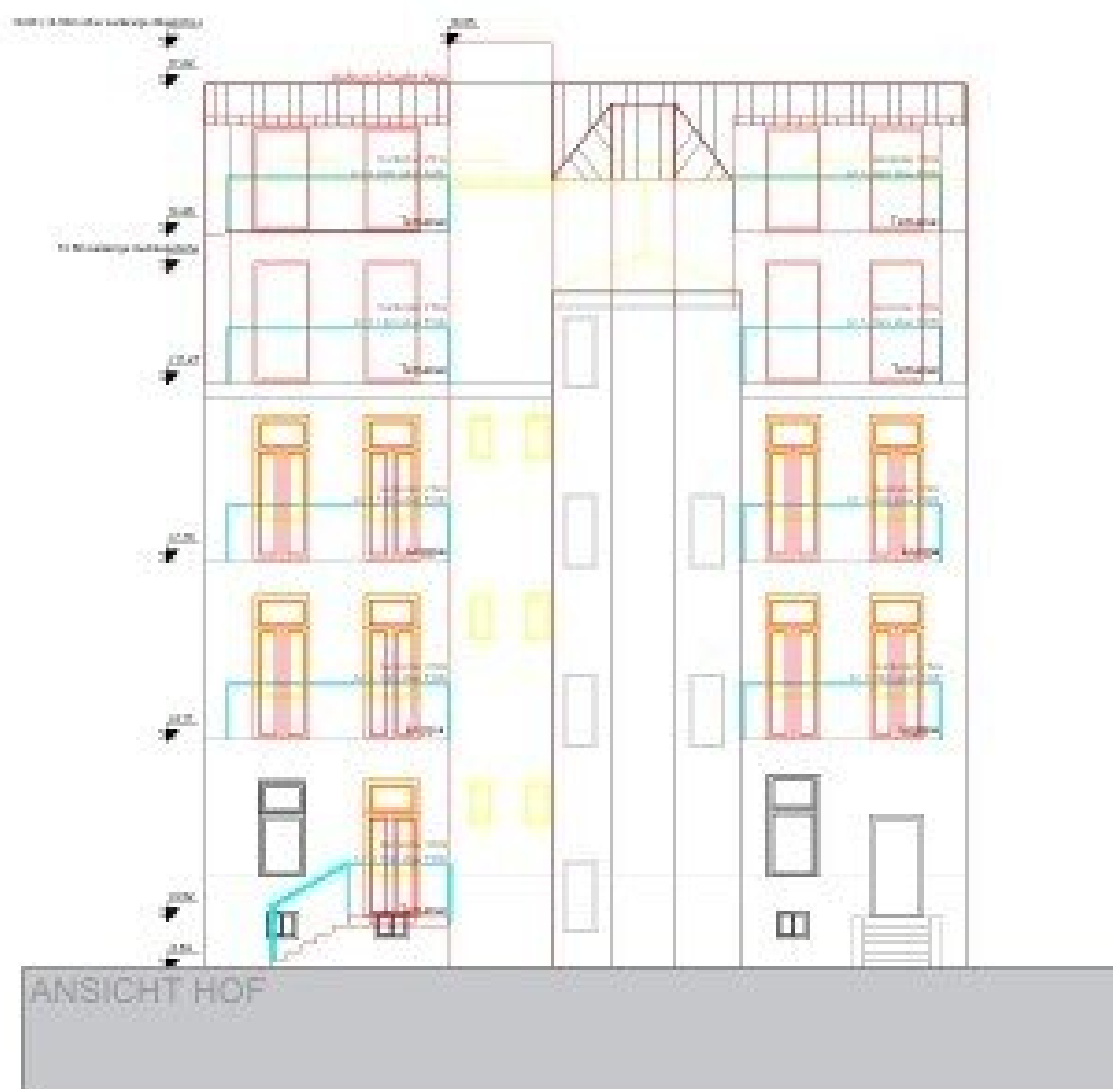
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





SCHNITT A-A





Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich ca. **300 m entfernt von dem Floridsdorfer Bahnhof**, U6 Station Floridsdorf. Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 296 m²** umfasst das Zinshaus derzeit eine Wohnfläche von ca. 339 m². Eine Baubewilligung für den Ausbau und Aufstockung des Dachgeschosses um zwei Dachgeschosse liegt vor.

Zusammen mit dem Altbestand sind neun Wohneinheiten geplant. Durch den Um- und Ausbau ergibt sich eine projektierte Wohnnutzfläche von **insgesamt ca. 611,59 m²**. Fast alle Wohnungen haben Balkone, Terrassen von insgesamt ca. 64,62 m², Loggien im Umfang von insgesamt ca. 18,64 m² oder einen Garten von insgesamt ca. 39,36 m².

Das Zinshaus ist an einen Verein bis Ende 2026 kurzzeitvermietet. Der Ertrag der aktuellen Zinsliste beträgt derzeit € 38.236,32 netto p.a.

Eckdaten:

- **ca.340m2 Wohnnutzfläche Altbestand**
- **ca. 611m2 projektierte Wohnnutzfläche mit 2 Dachgeschossen, Balkonen, Garten, Terrassen, Müllraum, Kinderwagenraum**

Für Fragen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne unter 0676 504 35 37 zur Verfügung.

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.

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 <500m

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap