

# **Fast bestandsfreies Zinshaus- Angemessener Mietzins/ Airbnb / Ausbaupotential**



Bild 1

**Objektnummer: 1155/2655**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1903                                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.077,00 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 243,00 kWh / m <sup>2</sup> * a                |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,23                                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.598.000,00 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

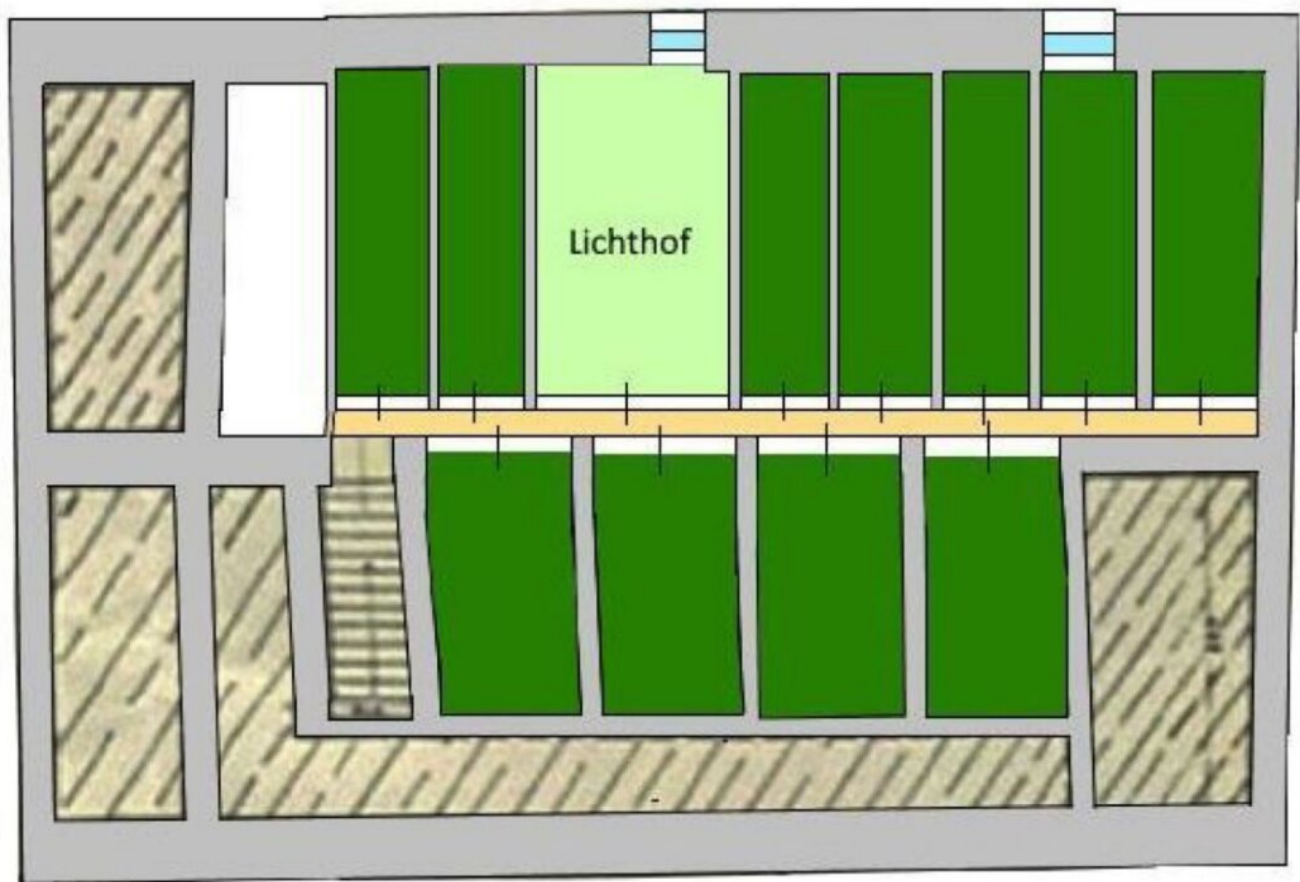
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





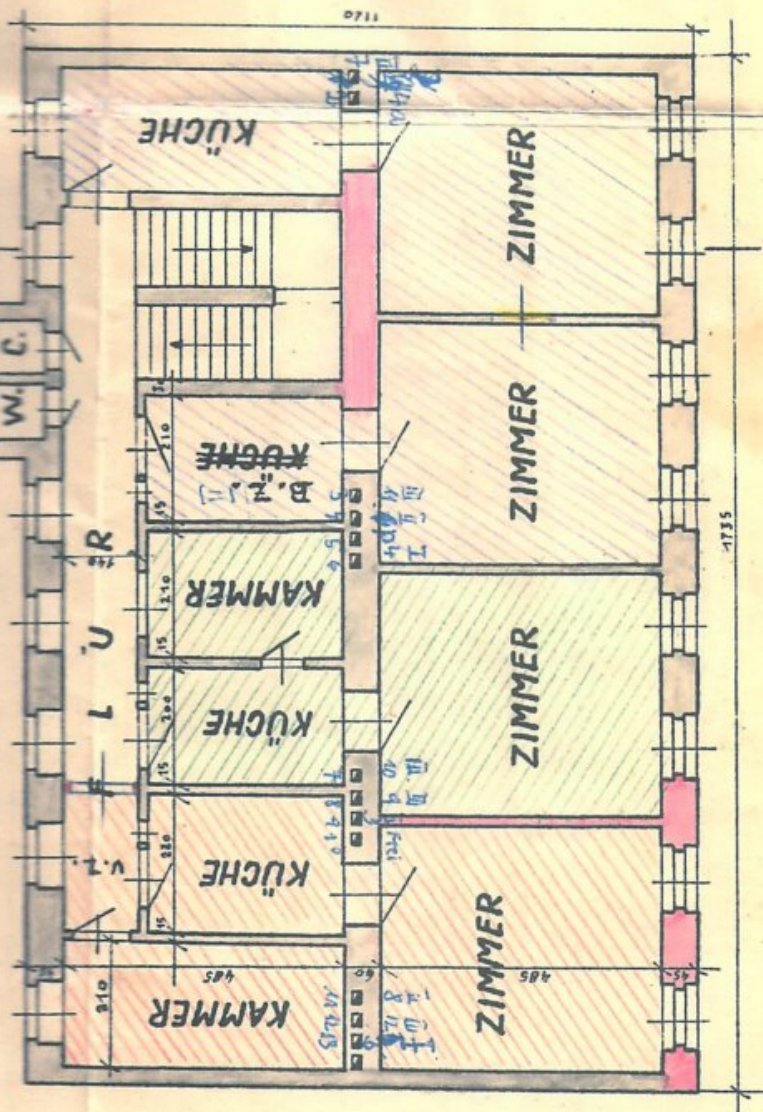
# KELLERPLAN

Geiselbergstraße 3 1110 Wien





# SCHNITT A-B.



II. UND III. STOCK.

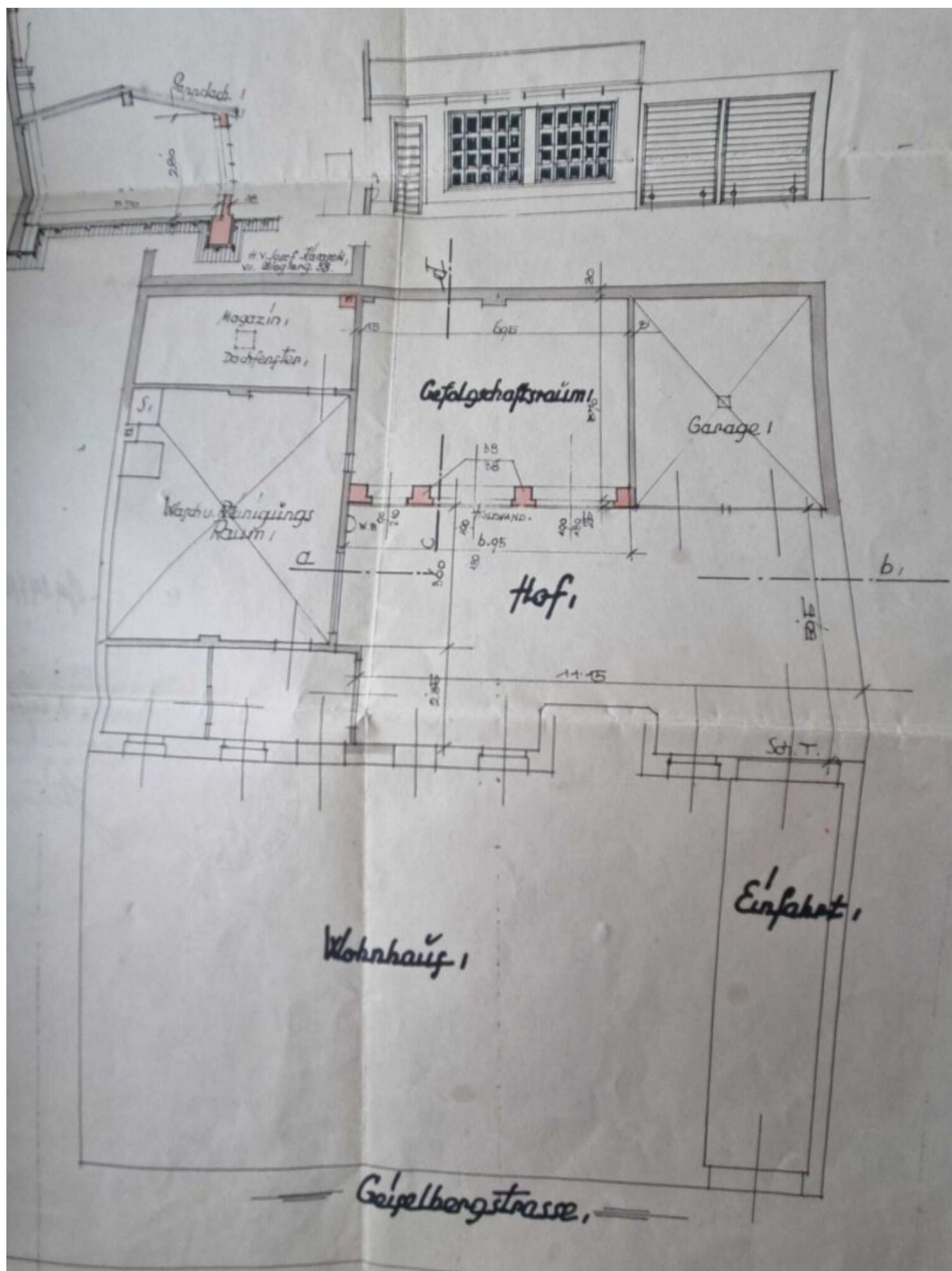
GRUNDEIGENTÜMER:

BAUHERR:

M. Geiselbergstr. 3.

*Handwritten note:* Herr Geiselberg

*Handwritten note:* Herr Geiselberg



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage kommt ein Zinshaus mit eingereicherter Planung und hohem Leerstand (nur noch 1 Wohnung ist vermietet) zum Verkauf.

Das im Jahr 1903 errichtete Zinshaus untergliedert sich in Keller-, Erd- und drei Obergeschossen sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

**Die Wiederherstellung nach einem Bombenschaden im 2. Weltkrieg (Baubescheid vom 28.04.1949) erlaubt die Vermietung zum angemessenen Mietzins (siehe §16 Abs. 1 Z 2 MRG).**

Die derzeitige Bestandsfläche (ca. 627 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- 1 Geschäftslokal mit 120 m<sup>2</sup>
- 11 Wohnungen mit insgesamt 398 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- sowie 1 Garage/Magazin (derzeitige Fläche ca. 109 m<sup>2</sup>) mit Ausbaupotential

Rund 35 m<sup>2</sup> der Bestandsflächen sind unbefristet an eine Mieterin vermietet. Es laufen Gespräche zur Ausmietung. (-> Potential der Ausmietung bzw. Freiwerdung).

Die restlichen Flächen sind bestandsfrei.

Laut Einreichung beläuft sich das Ausbaupotential auf rund 559 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Freiflächen.

Nach Ausbau beläuft sich die Gesamtfläche auf ca 1077 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen.

Bei Interesse schicken wir Ihnen gerne den Vorabzug der Einreichplanung zu.

**Aufgrund der Widmung ist auch eine Vermietung über Airbnb möglich.**

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap