Zinshaus mit Geschäftslokal, teiweise ausgebautem Dachgeschoß + weiteres Ausbaupotenzial – Nähe Schloss Schönbrunn & Gartenvilla zu Kaufen

Objektnummer: 4356/285

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Kaufpreis:	3.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

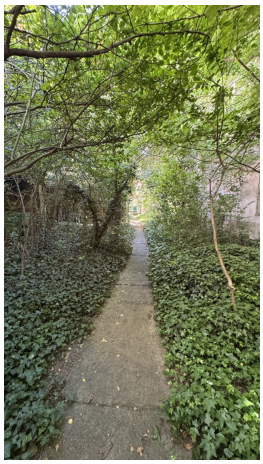
Bruno Franz

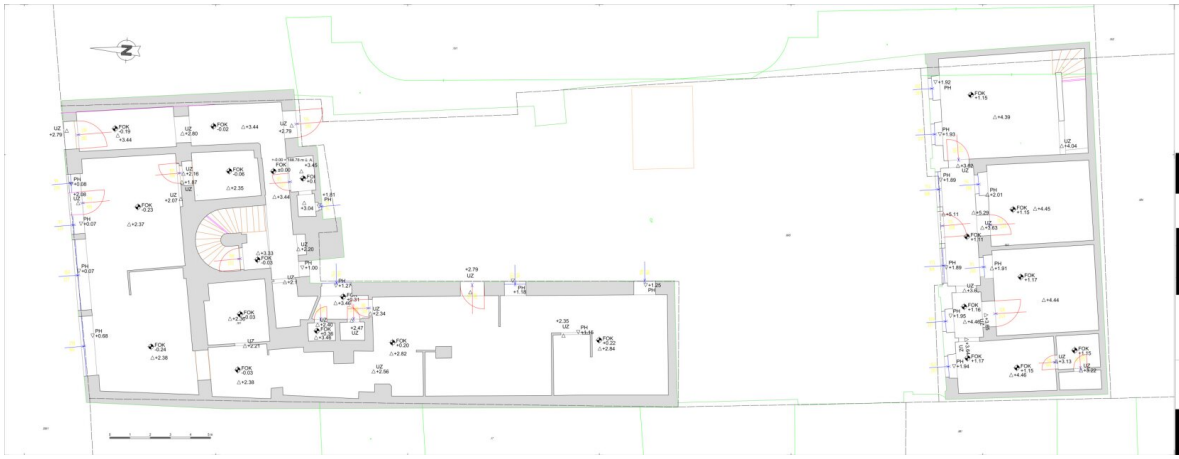
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

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

LG-KLIMA





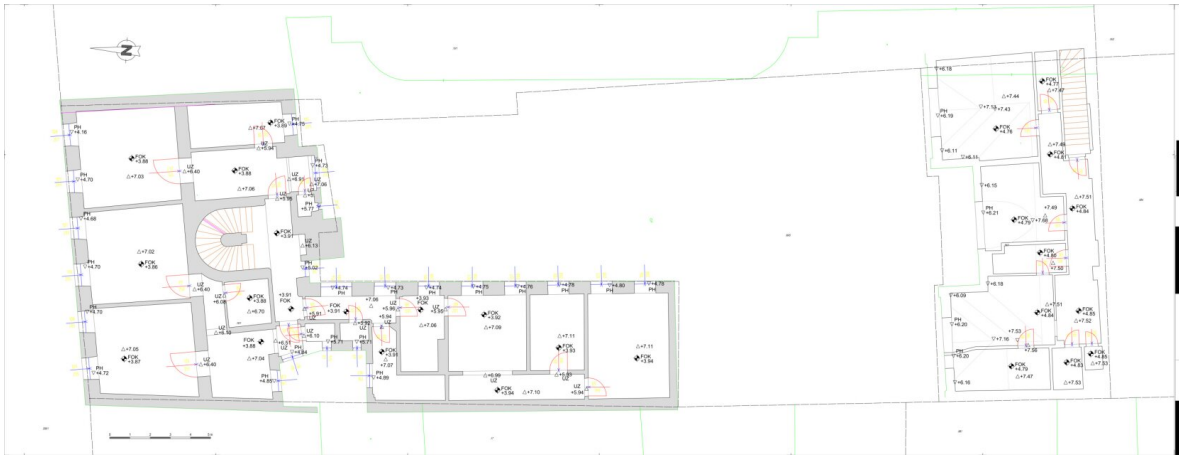
[redacted]

Lage und Höhenplan - Erdgeschoss

M = 1 : 5 0

Projekt

[redacted]



[redacted]

Lage und Höhenplan - Obergeschoss 1

M = 1 : 5 0

Projekt

[redacted]

[redacted]

Lage und Höhenplan - Obergeschoss 2

M = 1 : 5 0

Projekt

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lage und Höhenplan - Obergeschoss 3

M = 1 : 5 0

Projekt

[redacted]

[redacted]

[redacted]

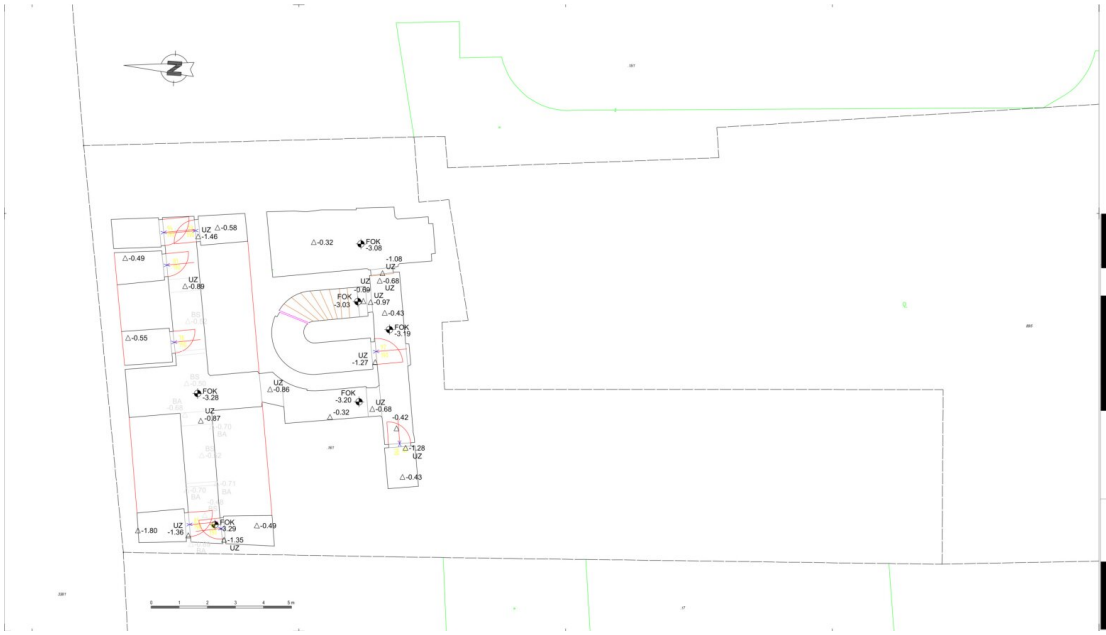
Lage und Höhenplan - Dachgeschoss

M = 1 : 5 0

Projekt

[redacted]

[redacted]



[redacted]

Lage und Höhenplan - Tiefgeschoss

M = 1 : 5 0

[redacted]

Objektbeschreibung

In hervorragender Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses attraktive Immobilienensemble zum Verkauf. Es besteht aus einem gepflegten Zinshaus mit Geschäftslokal, ausgebautem Dachgeschoß und der Möglichkeit eines weiteren Dachausbaus sowie einer charmanten, komplett sanierten Gartenvilla mit großzügigem Garten.

Zinshaus – vielseitig nutzbar mit Entwicklungspotenzial

- **Bauklasse IV, Gemischtes Baugebiet (GB), Geschäftsviertel (GV)**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.307 m²
- **Struktur:** EG + 3 Stockwerke + ausgebautes Dachgeschoß (ca. 195,73 m² Nutzfläche), weiterer Dachausbau möglich
- **Einheiten:** 9 Wohnungen (gesamt ca. 159,73 m² Wohnnutzfläche), Geschäftslokal (ca. 167 m²)
- **Ausstattung:**
    - Neue Fenster & teilweise neue Eingangstüren
    - Aufzug vorhanden
    - A-Standard Wohnungen
    - 5 Einheiten mit Fernwärme, 4 mit Gas-Kombitherme
    - Fernwärmeanschlüsse bereits vor den Türeingängen
    - Teilweise Fußbodenheizung, Parkettböden, Einbauküchen mit Geschirrspüler und Waschmaschinenanschluss
    - Kellerabteile, Blitzableiter

Gartenvilla – modernisiert & hochwertig ausgestattet

- **Bauklasse I, Geschlossene Bauweise**
- **Wohnnutzfläche:** ca. 207,51 m²

- **Gartenfläche:** ca. 371 m²
- **Sanierung:** vollständig generalsaniert, 1. Stock neu aufgebaut
- **EG:**
    - 3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, WC, Abstellraum
    - Böden: Sternparkett, Holzdielen, Fliesen & PVC
    - Heizung: Gas-Kombitherme mit 160 L Wasserspeicher
- **1. Stock:**
    - Holzstiege & barrierefreier Lift
    - 3 Zimmer, 2 Bäder, WC, 2 Garderoben, Vorzimmer
    - PVC-Böden

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kontaktieren Sie:

? **Herrn Bruno Franz**

? **+43 664 3553 790**

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Jetzt Kontakt aufnehmen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap