

## U1-Nähe: Mehrheitsanteil inkl. Rohdachboden mit Parkblick



**Objektnummer: 8164/2475**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	751,42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.796,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Kuttenberger**

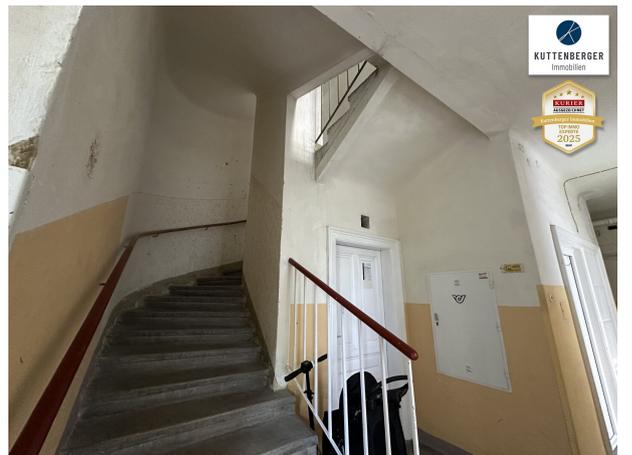
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 5150000  
H +43 676 5150000

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



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)





# Objektbeschreibung

## U1-Nähe: Mehrheitsanteil mit Rohdachboden am Hebbelpark

Parifizierter **Mehrheitsanteil** zwischen Hebbelplatz und Favoritenstraße

Die **U1-Station** Troststraße ist fußläufig **ca. 300m** entfernt. **Knapp 1/3** der WNFL ist **befristet** bzw. **leer**, der Rest ist unbefristet vermietet.

## Rohdachboden mit **Blick** auf den **Hebbelpark!**

- WFNL des Anteils: 751,42 m<sup>2</sup>
- davon 121,95 m<sup>2</sup> befristet und 115,16 m<sup>2</sup> leer (per 1. Oktober 2025)
- Ertrag: derzeit HMZ ca. 22.088,- netto p.a.
- Kaufpreis € 1.350.000,- (= € 1.797,- pro m<sup>2</sup> Bestandsfläche)

## **KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)

- Die passende Finanzierung finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine Immobilie wert? [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine Immo-News verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

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 <1.500m  
 Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap