

**Cirka 47% Bestandsfreies Gebäude mit Dachgeschoss  
Ausbaumöglichkeit!**



**Objektnummer: 7618/812**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	1.059,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.460,87 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### VigolImmobilien GmbH

VigolImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

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

# Objektbeschreibung

Die präsentierte Immobilie ist ein schönes Zinshaus mit großem Entwicklungspotenzial. Die Lage im 17. Bezirk ist hervorragend, da es in unmittelbarer Nähe zum Kongresspark liegt.

Dieses Zinshaus bietet großes Potenzial für Investoren, die nach einer lukrativen Möglichkeit suchen, in eine sich schnell entwickelnde Gegend zu investieren. Die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses sowie die bereits vorhandene Nutzfläche im Bestand bieten vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Lage in der Nähe des Kongressparks und anderen Attraktionen im Bezirk machen diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für zukünftige Investoren.

Eine Stellungnahme des Magistrats zum Dachgeschoss-Ausbau ist vorhanden, was die Planung und Umsetzung von zukünftigen Entwicklungen erleichtert.

Bei der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft handelt sich um teilweise vermietets Zinshaus, teileweise Leerstand und mit DG-Ausbaumöglichkeit.

Allg. Informationen:

- Bestandsfläche **ca. 1.059,52 m<sup>2</sup>**
- **Dachgeschoss Ausbaumöglichkeit ca. 401,35 m<sup>2</sup>, 5 Wohneinheiten, zzgl. Außenfläche**
- Bruttogeschoss Flachen Anzahl: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 1.OG, 2. OG
- Derzeitiger Zustand: teilweise vermietet, teilweise Leerstand und projektiert
- **Bestands Wohnnutzfläche ca. 1.059,52 m<sup>2</sup>**
- **Bestandsfrei: 9 Wohneinheiten 495,12 m<sup>2</sup>**
- Vermietet: 9 Einheiten 564,40 m<sup>2</sup>
- Geeignet als Airbnb/Apartment Gebäude

- Keine Betriebsanlagegenehmigung als Airbnb vorhanden
- Renovierungsbedürftig
- Bestand Gesamt 17 Wohneinheiten

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich.  
Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

**Kaufpreis: EUR 3.800.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

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.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap