

## Gut vermietbares Gründerzeithaus in ruhiger Wohnlage



**Objektnummer: 3532**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidmannngasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1880
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	846,78 m <sup>2</sup>
Garten:	38,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.140.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes M. Pokorny**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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



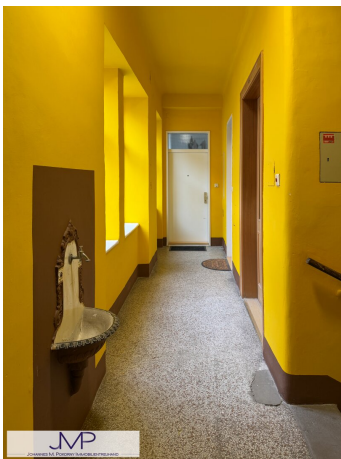
JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENRELMANN



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENRELMANN

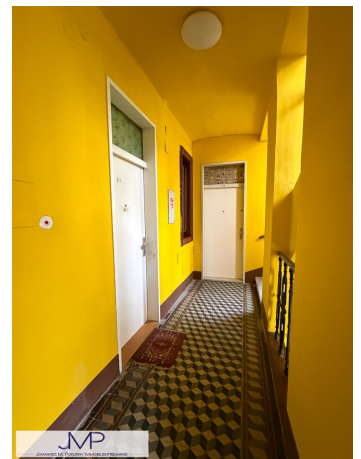
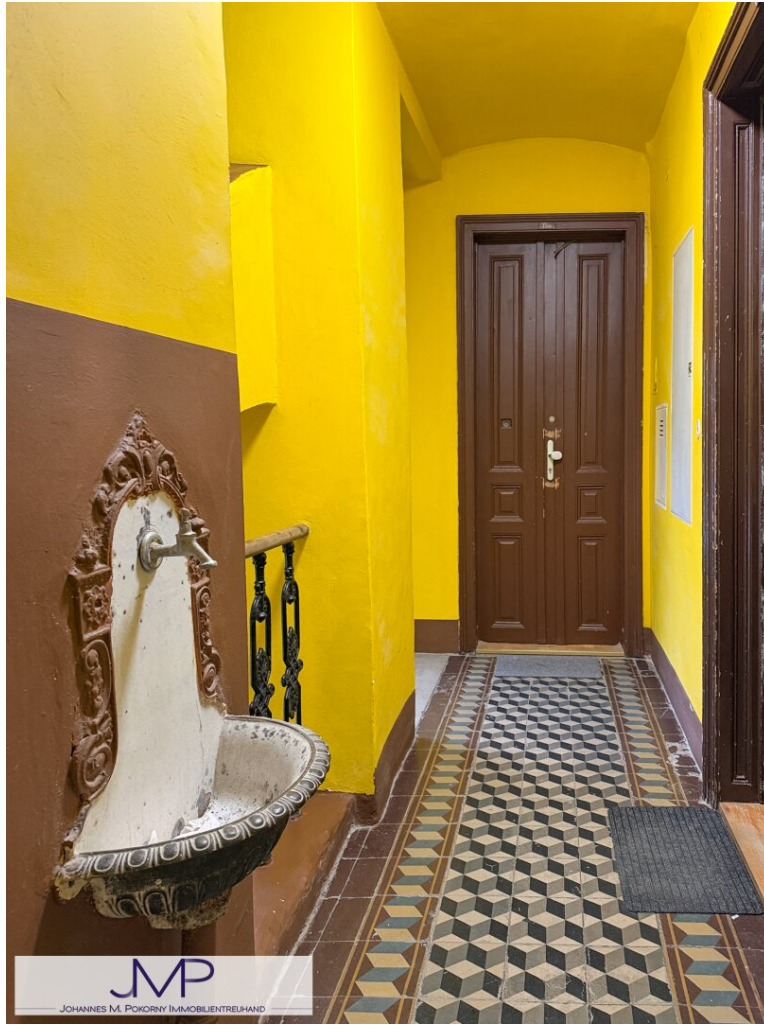


JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENRELMANN













# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Liegenschaft liegt an der Grenze zum 18. Bezirk, in einer ruhigen Wohnlage, mit guter Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung gibt es z.B. zwei Billa-Filialen, aber auch einen Eurospar-, sowie eine Bipa- und DM Filiale.

Ebenso befindet sich in nur 200 m Entfernung in der Kreuzgasse, die Station der Linie 42, mit der man eine gute Anbindung zur Innenstadt, wie auch zur U6 und U2 hat.

## Liegenschaft:

Die Liegenschaft selbst ist 529 m<sup>2</sup> groß und mit einem aus zwei Trakten bestehenden Gründerzeitinshaus aus dem Jahre 1880 bebaut. Der Straßentrakt besitzt eine wunderschön gegliederte Fassade. Um 1893 wurde dieser auf drei Geschoße aufgestockt und bekam das Objekt auch im Hof, links und rechts, entlang der Grundstücksgrenze jeweils einen eingeschossigen Seitentrakt dazu.

Der Hintertrakt hat einen unverbaubaren Blick in die benachbarten Gärten und ist vier Geschoße hoch. Das DG ist nicht ausgebaut und eignet sich besonders der straßenseitige Trakt für einen Ausbau mit 1,5 Geschoßen und zusätzlichen ca. 160-220m<sup>2</sup> Nnfl.

Insgesamt stehen derzeit 846,78 m<sup>2</sup> an Nutzflächen zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 38 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Miete liegt bei 7.-/m<sup>2</sup>. Die Fluktuation ist mit 1-2 Wohnungen pro Jahr relativ hoch, die Vermietbarkeit gut.

In den letzten 5 Jahren wurden ca. 350-400.000.- in die Sanierung des Objekts investiert. Bis auf den Kanal sind alle Steigleitungen erneuert. Auch gibt es im EG eine praktische und frisch sanierte Waschküche.

Weitere Details gerne auf Anfrage!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap