

**SOLIDES ERTRAGSOBJEKT MIT
DACHGESCHOSS-POTENTIAL**



Objektnummer: 7122/69

Eine Immobilie von PLESSNIG & DVORAK OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	425,00 m ²
Gesamtfläche:	581,00 m ²
Verkaufsfläche:	156,00 m ²
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	2.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Plessnig

PLESSNIG & DVORAK OG
Schiffmühlenstraße 49 / 3-4
1220 Wien

T +43 664 831 05 57

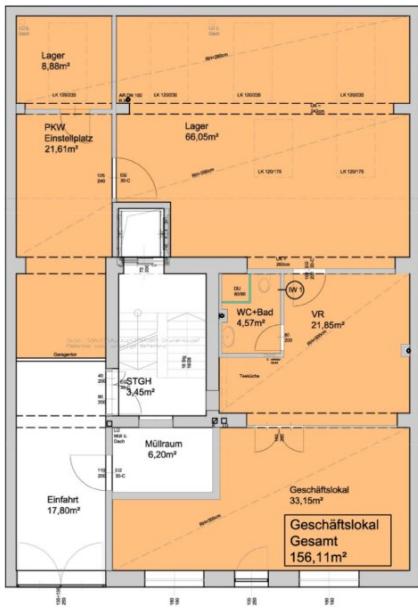
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





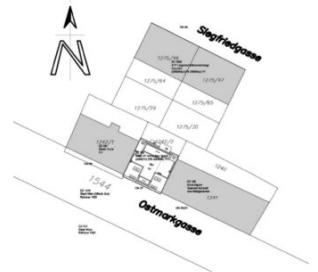
SMART_LIVING_ALTE_DONAU

1210 Wien
Ostmarkgasse 57



GRUNDRISS Erdgeschoß

Geschäftslkal
WNFL.: 156,11m²

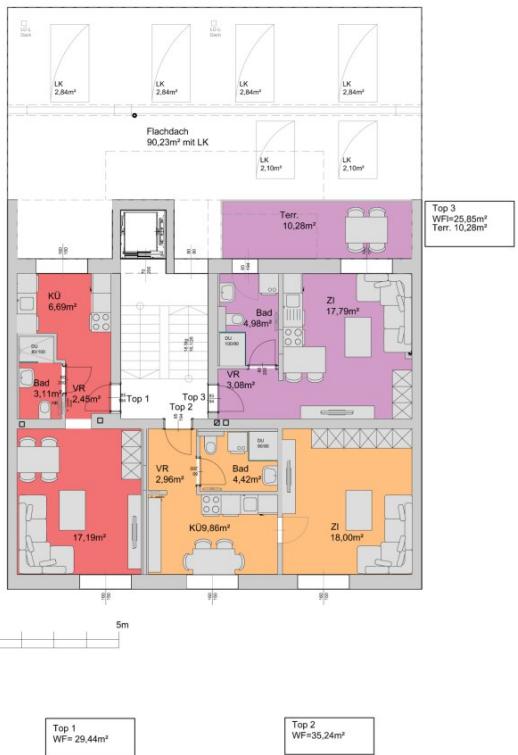


Maßstab
0 1m 2m 3m 4m 5m

DATUM : 18.04.2022

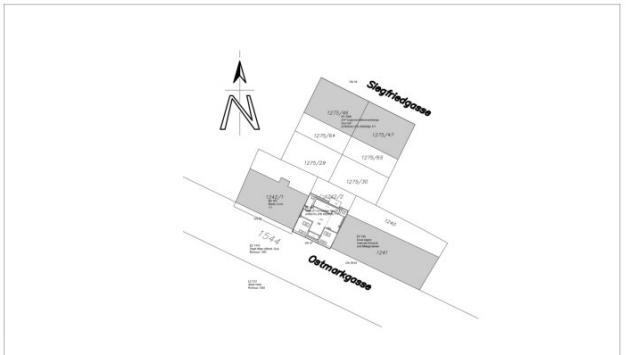
SMART_LIVING_ALTE_DONAU

1210 Wien
Ostmarkgasse 57



GRUNDRISS 1. Obergeschoß

TOP 1	TOP 2	TOP 3
WNFL.: 29,44m ²	WNFL.: 35,24m ²	WNFL.: 25,85m ² Balkon: 10,28m ²

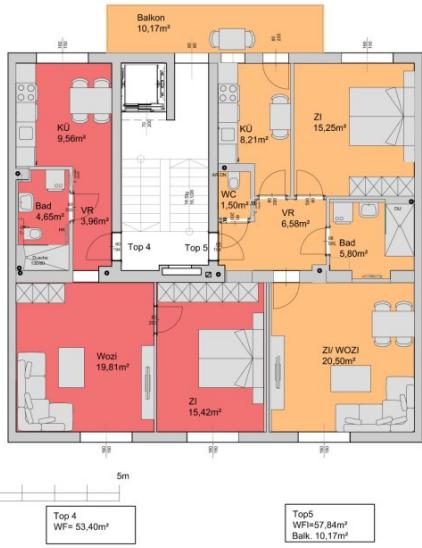


Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage

DATUM : 18.09.2020

SMART_LIVING_ALTE_DONAU

1210 Wien
Ostmarkgasse 57



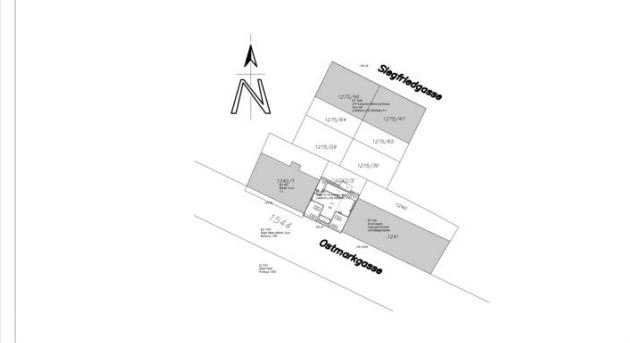
GRUNDRISS 2. Obergeschoß

TOP 4	TOP 5
-------	-------

WNFL.: 53,40m²

WNFL.: 57,84m²

Balkon: 10,17m²



Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage

DATUM : 18.09.2020

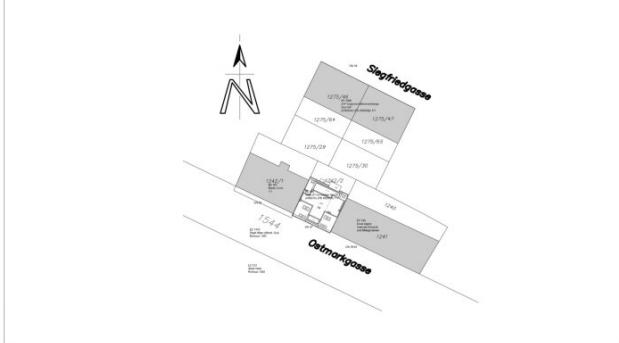
SMART_LIVING_ALTE_DONAU

1210 Wien
Ostmarkgasse 57



GRUNDRISS 3. Obergeschoß

TOP 6	TOP 7
WNFL.: 53,36m ²	WNFL.: 57,80m ² Balkon: 10,08m ²

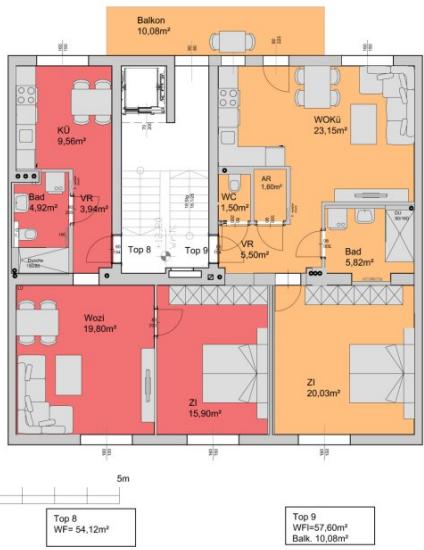


Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage

DATUM : 18.09.2020

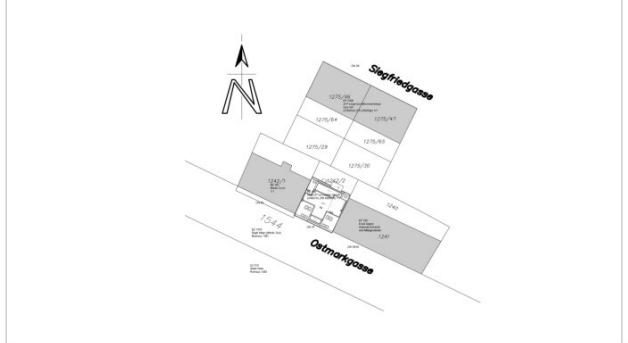
SMART_LIVING_ALTE_DONAU

1210 Wien
Ostmarkgasse 57



GRUNDRISS 4. Obergeschoß

TOP 8	TOP 9
WNFL.: 54,12m ²	WNFL.: 57,60m ² Balkon: 10,08m ²



Einrichtungsvorschlag nicht Vertragsgrundlage

DATUM : 18.09.2020

Objektbeschreibung

SMART-LIVING MIT ROHDACHBODEN

Die Liegenschaft ist mit einem um 2020 sanierten Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Straßentrakt mit Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Im Gebäude befinden sich ein Geschäftslokal mit rd. 156 m² und 9 Wohnungen (rd. 425 m² zzgl. 41 m² Balkon-/ Terrassenfläche). Die Bestandseinheiten sind zu 100% befristet vermietet, der aktuelle Miettertrag beträgt rd. EUR 77.400.- p.a.

Das rd. 110 m² große Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut. Mit Bescheid MA37/290779-2020-1 vom 10.12.2020 wurde eine Baubewilligung für die Errichtung eines Dachgeschosszubaus mit 2 Wohneinheiten erwirkt. Die Planung sah eine Wohnnutzfläche von rd. 185 m² sowie 30 m² Terrassenfläche vor. Hingewiesen wird, dass diese Baubewilligung nicht mehr aufrecht ist. Im Zuge der Generalsanierung wurde bereits der Lift sowie sämtliche Versorgungsleistungen (Heizungs- und Brauchwasser, Strom, Abflüsse) in das Dachgeschoss geführt.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap