

**Hohe Rendite: Zinshaus, Neubau 535 m², in U3 Nähe!**



Geschäftslokal EG

**Objektnummer: 6109/1540**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 535,32 m <sup>2</sup>                   |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 99,97 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,93                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.789.000,00 €                          |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.341,93 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879





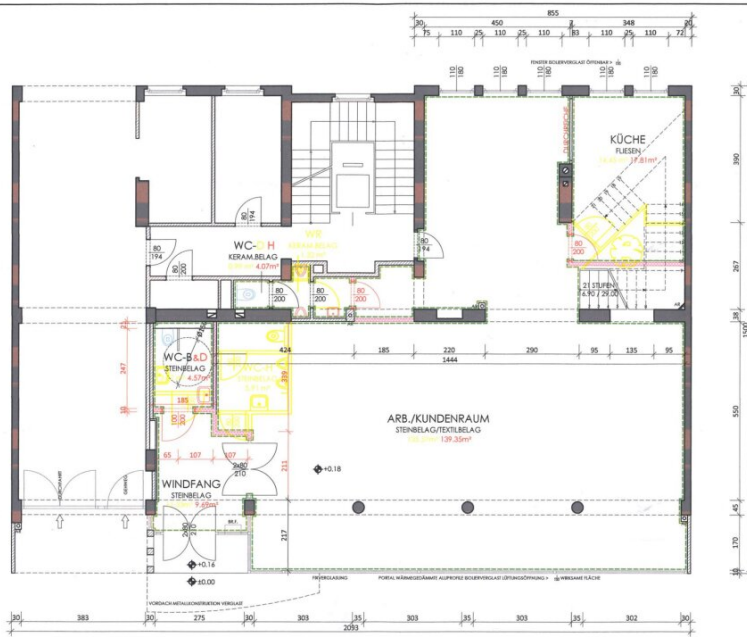
@Favorite Immobilien



@Favorite Immobilien



@Favorite Immobilien



## ERDGESCHOSS

NETTO NUTZFLÄCHE EG: 175,49m² TOP 1 - 175,49m²

| FLÄCHEN EG                          | IN Q   | IN P   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| WINDFANG                            | 8,88   | 8,88   |
| KUNDENRAUM                          | 136,35 | 136,35 |
| KÜCHE                               | 17,81  | 17,81  |
| WC                                  | 4,37   | 4,37   |
| WC - behindertengerecht & Toiletten | 4,37   | 4,37   |
| BRÜCKENFLÄCHEN EG                   | 175,49 | 175,49 |

- BESTAND - TRAGEND
- BESTAND - NICHT TRAGEND
- STAHLBETON
- NEU ZIEGELMAUERWERK - TRAGEND
- NEU ZIEGELMAUERWERK - NICHT TRAGEND
- ABBRUCH
- WÄRMEDÄMMUNG - STEINWOLLE
- WÄRMEDÄMMUNG - HART - XPS
- WÄRMEDÄMMUNG - WEICH - EPS
- WÄRMEDÄMMUNG - MINERALWOLLE
- GK - VORSATZSCHALE

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Renditeobjekt im Herzen von Wien, das Ihnen nicht nur eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet, sondern auch einen urbanen Lebensstil in einer der lebhaftesten Städte Europas.

Bitte sehen Sie sich unseren [24h online Rundgang](https://tour.ogulo.com/JGf4) unter: <https://tour.ogulo.com/JGf4> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

**Diese attraktive Renditeliegenschaft besteht aus 4 Wohnungseigentumsobjekten zum Wohnen, mit einer Gesamtwohnnutzfläche von 264,43 m<sup>2</sup>, inkl. Balkone und Loggien und einer 2 geschossigen Geschäftsfläche von 308,88 m<sup>2</sup>.**

Bei einer marktgerechten Vollvermietung kann man eine Rendite von 5,2 % bis 5,8 % erzielen.

Dieses Zinshaus in 1110 Wien erstreckt sich über beeindruckende 535,32 m<sup>2</sup> und besticht durch seine zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung. Für **1.789.000,00 €** haben Sie die Möglichkeit, ein renditestarkes Objekt zu erwerben, das sich perfekt für Anleger eignet, die Wert auf eine nachhaltige Ertragssteigerung legen.

Mit einem atemberaubenden Stadtblick bietet dieses Objekt nicht nur eine hervorragende Aussicht, sondern auch ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Die offenen Fenster sorgen für eine angenehme Belüftung und lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten strömen. Darüber hinaus ist das Gebäude mit modernen, doppel- und mehrfachverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine optimale Lärmisolation sorgen und somit ein ruhiges Ambiente gewährleisten.

Die Immobilie verfügt über vier WCs, die eine praktische Nutzung der Räume ermöglichen und den Komfort für die zukünftigen Mieter erhöhen. Eine Kantine oder Cafeteria im Gebäude sorgt zusätzlich für einen hohen Lebensstandard und kann das Mietinteresse steigern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof macht diese Lage besonders attraktiv. Die U-Bahn-Nähe ermöglicht es den Bewohnern, schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen zu gelangen. Diese Erreichbarkeit ist ein entscheidender Vorteil, insbesondere für Berufspendler und Studenten.

Miteigentumsanteile: 1.254/2.476-tel Anteile = 50,65% Mehrheitsanteile

Im Paket enthalten sind (m<sup>2</sup> = Raumfläche):

Geschäftsfläche: **179,15 m<sup>2</sup>**

Büroräumlichkeiten: **111,04 m<sup>2</sup>** (zzgl. 18,69 m<sup>2</sup> Loggia)

1. Wohnung (Top 3): **38,76 m<sup>2</sup>** (zzgl. 11,28 m<sup>2</sup> Balkon od. Loggia)

2. Wohnung (Top 4): **71,90 m<sup>2</sup>** (zzgl. 7,41 m<sup>2</sup> Balkon od. Loggia)

3. Wohnung (Top 15): **39,07 m<sup>2</sup>** (zzgl. 11,28 m<sup>2</sup> Balkon od. Loggia)

4. Wohnung (Top 20): **67,36 m<sup>2</sup>** (zzgl. 7,41 m<sup>2</sup> Balkon od. Loggia)

**GESAMT                      507,28 m<sup>2</sup>                      66,07 m<sup>2</sup> Balkon od. Loggia**

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Steinwurf entfernt. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie Ihren täglichen Bedarf bequem decken können.

Dieses Zinshaus ist nicht nur ein Gebäude, sondern eine Investition in die Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen Stadt zu werden und profitieren Sie von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wien.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich dieses renditestarke Objekt in einer der pulsierendsten Metropolen Europas. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Ihr zukünftiges Investment wartet auf Sie!

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap