

## Zinshausinvestment mit 19 Einheiten in Bestlage – Top Infrastruktur / Nähe U3-Station



**Objektnummer: 1801/80**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.085,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 248,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,09
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein zentral gelegenes Wiener Gründerzeithaus mit stilvoll gegliederter Fassade aus dem Jahr ca. 1872. Die Liegenschaft präsentiert sich in gutem Gesamtzustand und umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße sowie ein straßenseitig ausgebauten Dachgeschoß. Über dem Hoftrakt befindet sich ein Rohdachboden mit weiterem Ausbaupotenzial.

Die reich gestaltete Straßenfassade besticht durch erhaltene, klassische Stilelemente wie Fensterfaschen, Konsolgesimse und Zierrosetten. Der Hauseingang erfolgt über ein repräsentatives, zweiflügeliges Holztor. Das mit Fenstern ausgestattete Treppenhaus verbindet die Geschoße über eine gemauerte Stiegen spindle.

Die Gesamtnutzfläche beträgt lt. Zinsliste rund **1.084,65m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf **19 eigenständige Einheiten** (17 Wohnungen – 868,63 m<sup>2</sup>, 1 Geschäftslokal – 41,35 m<sup>2</sup> und 1 Werkstätte – 174,67 m<sup>2</sup>) unterschiedlicher Kategorien, wovon derzeit **eine Wohneinheit mit 36,53 m<sup>2</sup> leer steht**.

Gemäß den Angaben der Zinsliste ergibt sich auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen von rund **94.772,76 € p.a.** derzeit eine **Rendite von ca. 3,79 % p.a.** (ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten). Die Vermietung der aktuell leerstehenden Einheit ist nicht berücksichtigt und bietet somit **zusätzliches Renditepotenzial**.

Das Zinshaus verfügt über **keinen Lift** und erstreckt sich über **folgende Ebenen**:

- **Kellergeschoss**
- **Erdgeschoss**
- **1. Obergeschoss**
- **2. Obergeschoss**
- **3. Obergeschoss**

- **Dachgeschoss (ausgebaut - straßenseitig)**

- **Rohdachboden Hoftrakt - Fläche ca. 45 m<sup>2</sup>**

### **Geplante Maßnahmen:**

Die Instandsetzung der Straßen- und Hoffassade sowie des Stiegenhauses ist vorgesehen.

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich im 15. Wiener Gemeindebezirk in ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Umgebung.

Die U3-Station Schweglerstraße, sowie die U3 und U6 Westbahnhof sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Ebenfalls ist eine ausgezeichnete Anbindung durch diverse Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe gegeben. Der nahegelegene Reithofferpark sowie die Wiener Stadthalle erhöhen den Wohn- und Freizeitwert zusätzlich. Der anhaltende Imagewandel des Stadtteils wird durch den IKEA Westbahnhof Citystore weiter gestärkt.

*Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der Eigentümerinformationen, ohne Gewähr. Eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird ausgeschlossen. Das Angebot ist unverbindlich; Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.*

### **Sonstiges**

*Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:*

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

*Bitte beachten Sie: Aufgrund des diskreten Verkaufs werden detaillierte Objektunterlagen erst nach Vorlage eines Firmenbuchauszuges übermittelt. Weitere Unterlagen (Grundrisse, Ansichten, Einreichplan) erhalten Sie auf Anfrage.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap