

**Zinshaus mit genehmigtem DG-Ausbau und attraktiver  
bestehender Rendite über 5% p.a.**



**Objektnummer: 1303**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 777,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 777,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 777,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.100.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christoph Bäckemberger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Wickenburggasse 12  
8010 Graz

H +43 664 85 191 25

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vollvermietetes Zinshaus im 12. Wiener Gemeindebezirk mit 13 bestehenden Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von rund 777 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über einen bewilligten Dachgeschossausbau für drei weitere Wohneinheiten mit ca. 213 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. So bietet sich ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial für Investoren und Entwickler.

Die laufende Jahresnettomiete beträgt rund EUR 117.600, was einer Rendite von ca. 5,6 % auf den Kaufpreis entspricht.

### ***DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK:***

- Vollvermietetes Zinshaus mit 13 Wohneinheiten und laufenden Mieteinnahmen.
- Bewilligter Dachgeschossausbau für 3 zusätzliche Einheiten (ca. 213 m<sup>2</sup> NF).
- Aufzugseinbau im Zuge des DG-Ausbaus vorgesehen.
- Attraktive Rendite von ca. 5,6 % auf den Kaufpreis.
- Solider Zinshausstandort im 12. Bezirk mit guter Infrastruktur.
- Bestandsgebäude mit EG, 3 Obergeschossen und Dachgeschoss.

### **DETAILS:**

Das Zinshaus verfügt über ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Die 13 bestehenden Wohneinheiten umfassen Größen von ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 82 m<sup>2</sup>.

Von den Wohnungen sind 4 Einheiten noch an Altmietern vermietet. Hier bietet sich somit noch langfristiges Steigerungspotential der Erträge.

Der bewilligte Dachgeschossausbau sieht die Schaffung von drei zusätzlichen Wohneinheiten

mit insgesamt ca. 213 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Im Zuge des Ausbaus ist auch der Einbau eines Personenaufzugs über alle Geschosse geplant.

Vollständige Unterlagen werden nach Interessensbekundung übermittelt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Christoph Bäckenberg

[+43 664 85 191 25](tel:+436648519125)

[c.baeckenberger@aktivit.org](mailto:c.baeckenberger@aktivit.org)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **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 <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap