

**Gepflegte Mittelzinshausliegenschaft mit 13
Bestandseinheiten in zentraler Lage des 9. Bezirks**



Objektnummer: 1242

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	805,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,98
Kaufpreis:	1.725.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.141,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17





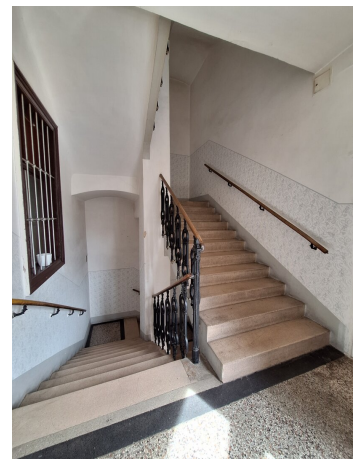


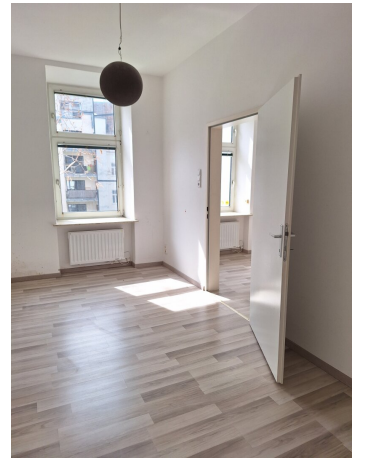




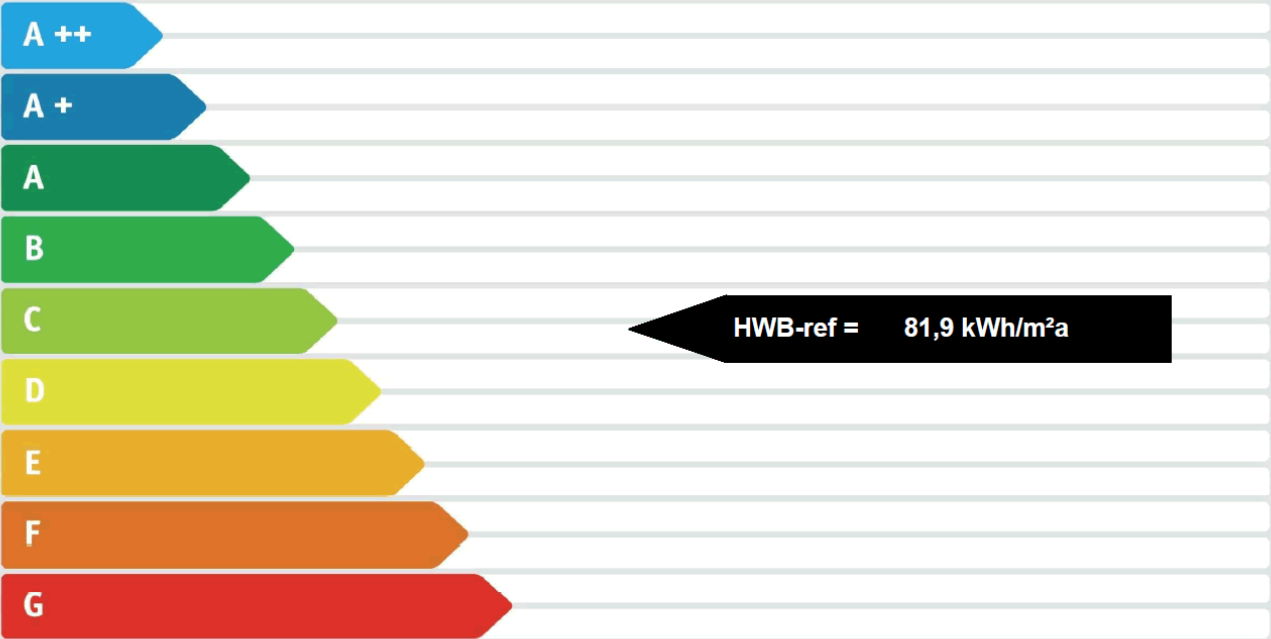








SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



Objektbeschreibung

Gepflegte Mittelzinshausliegenschaft mit 13 Bestandseinheiten in zentraler Lage des 9. Bezirks

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **gepflegte Mittelzinshausliegenschaft mit 13 Bestandseinheiten in zentraler Lage des 9. Bezirks- Nähe Zimmermannngasse.**

- Diese ansprechende Zinshausliegenschaft, (Baujahr ca. 1885) verfügt über 13 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 805,49m², erbaut auf einer Gesamtgrundfläche von 381m², kann über einen Haupteingang erreicht und betreten werden, verfügt jedoch über keinen Lift .

Erträge (es gilt jeweils der aktuelle Zinsertrag 2026):

- **Ertrag** (netto exkl. Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) **pro Monat: € 3.296,90**
- **Ertrag** (netto exkl. Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) **pro Jahr: € 39.562,80**

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - **Kontakt:** siehe Angebotsunterlagen.

Eckdaten:

- **Gesamtbestandseinheiten:** in Summe **13 Bestandseinheiten**, davon **12 Wohnungen** sowie **ein Büro/Geschäft**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 805,49m²
- **Leerstände:** 0
- **vermietet:** ca. 805,49m²

- **befristete Verträge:** keine
- **Fassade:** glatt
- **Verkaufspreis:** VB € 1.725.000.-
- **Verkaufspreis:** ca. € 2.141,55.-/m²
- **Grundstücksgröße 1:** 61m², Baufläche (Gebäudenebenenflächen)
- **Grundstück 2:** 320m² Gesamtfläche, 275m² Baufläche, 45m² Baufläche (Gebäudenebenenflächen)
- **Liegenschaftsgesamtfläche:** 381m² (GFL)
- **Geschosse:** KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG
- **DG-Ausbau:** nein
- **Zustand:** gut
- **Flächenwidmung:** GB IV, g
- **Kellerabteile**

- **Kunststofffenster**

- **Fahrradabstellplätze im Innenhof**

??????Lage:

- **gute Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Billa, Spar, Banken, Apotheke, Restaurants, etc., fußläufig erreichbar, City gut erreichbar, etc.**
- **beste öffentliche Verkehrsanbindung (U6,43) ist ebenfalls gegeben.**
- **beste individuelle Verkehrsanbindung (Gürtel)**

weitere Informationen:

- Die **Liegenschaft** ist **nicht** im **Altlastenverdachtsflächenverzeichnis** bzw. im **Verdachtsflächenkataster** gelistet.
- Gas- und E-Befunde liegen nicht auf.
- Die Liegenschaft wird verkauft wie sie liegt und steht – eine Sachgewährleistung ist ausgeschlossen.
- **Sehr gerne kann das Haus von einem Sachverständigen des Käufers einer rechtlichen und technischen Überprüfung unterzogen werden und eine Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt übermittelt werden.**
- Gerne können wir Ihnen weitere Informationen (Mietverträge, Pläne, Vollmacht für die

Einsicht in den Bauakt, etc.) zukommen lassen.

- Konformität von Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand ohne Gewähr - Bestandseinheiten konnten nicht betreten werden.
- Änderungen in der Zinsliste vorbehalten.
- **Energieausweis (HWB 84 kWh/m²a, C, fGEE: 1,98 kWh/m²a, C lt. EA vom 05.12.2012).**
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!
- Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.
- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.
- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.
- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap