ZINSHAUS MIT AUSBAU POTENZIAL

Objektnummer: 4989

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	664,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

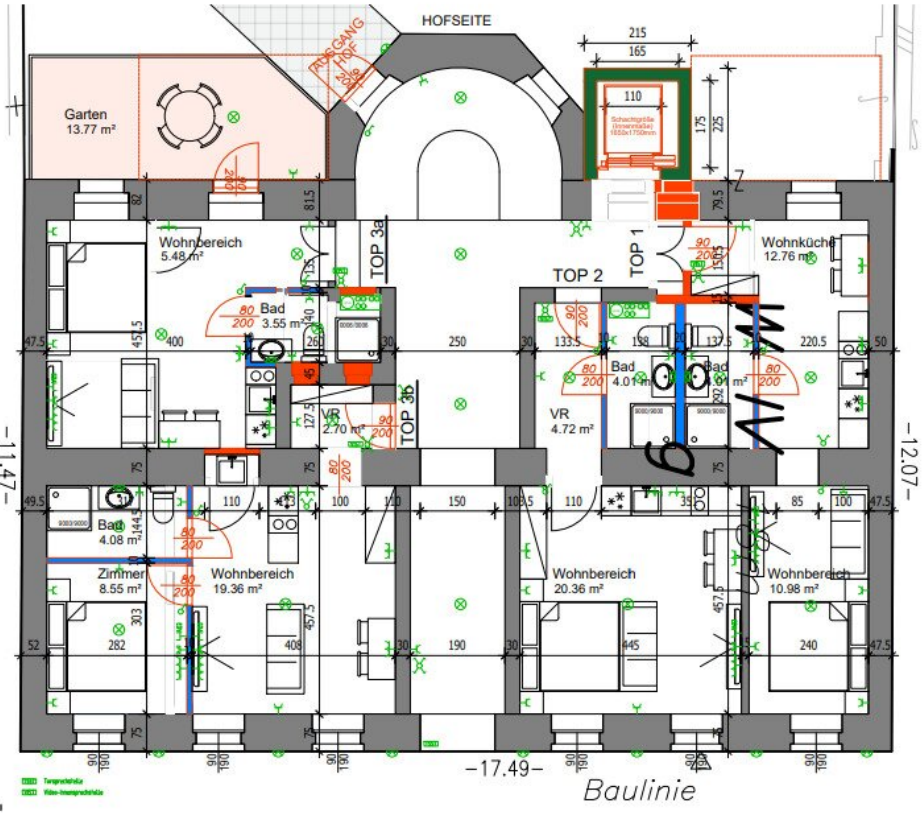
Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

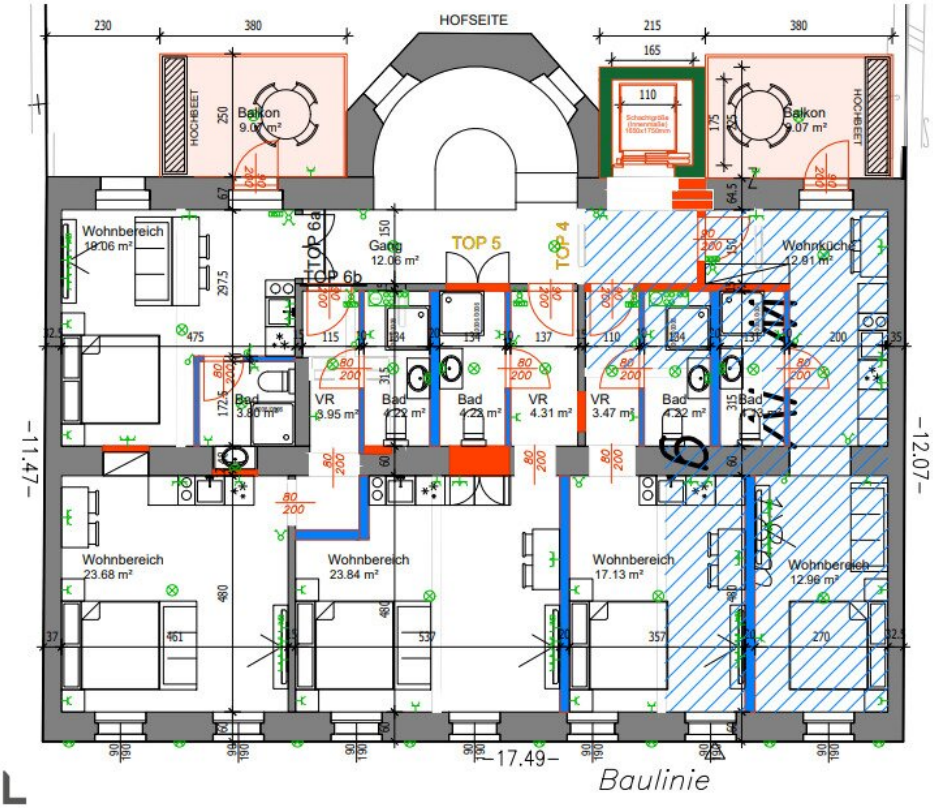
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

EG



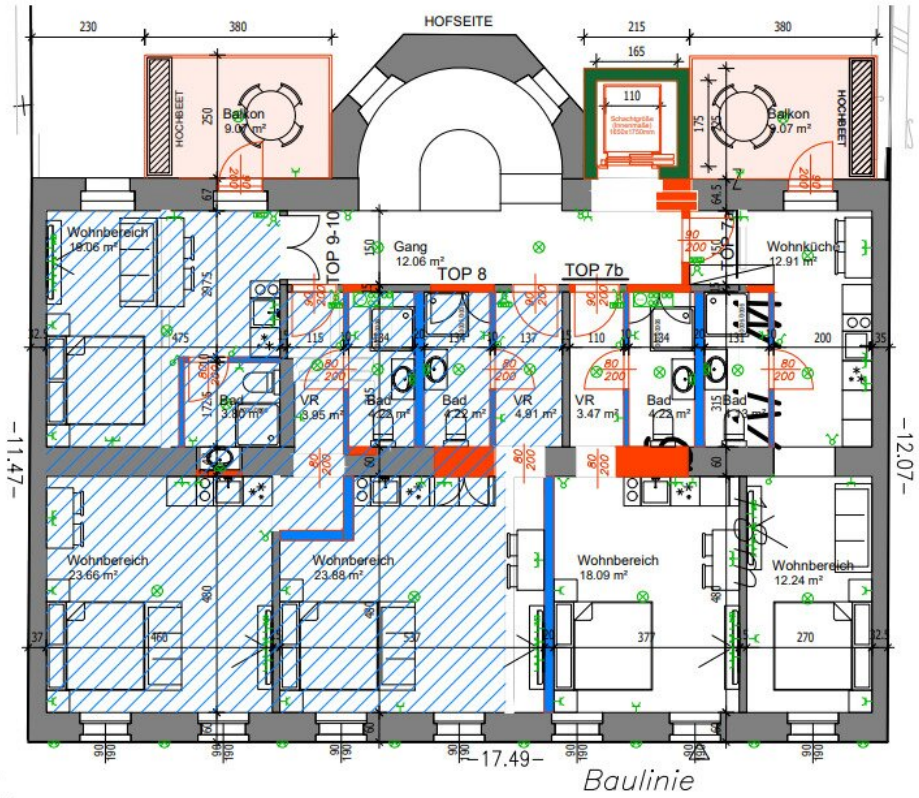
NOVEL REAL

1OG



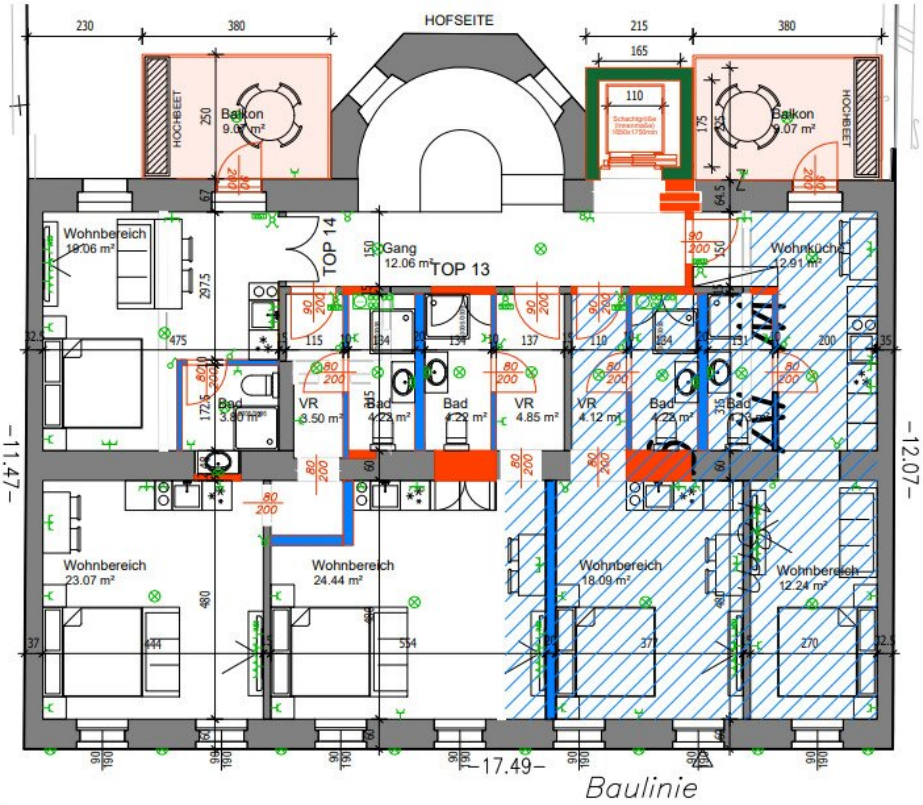
NOVEL REAL

2OG



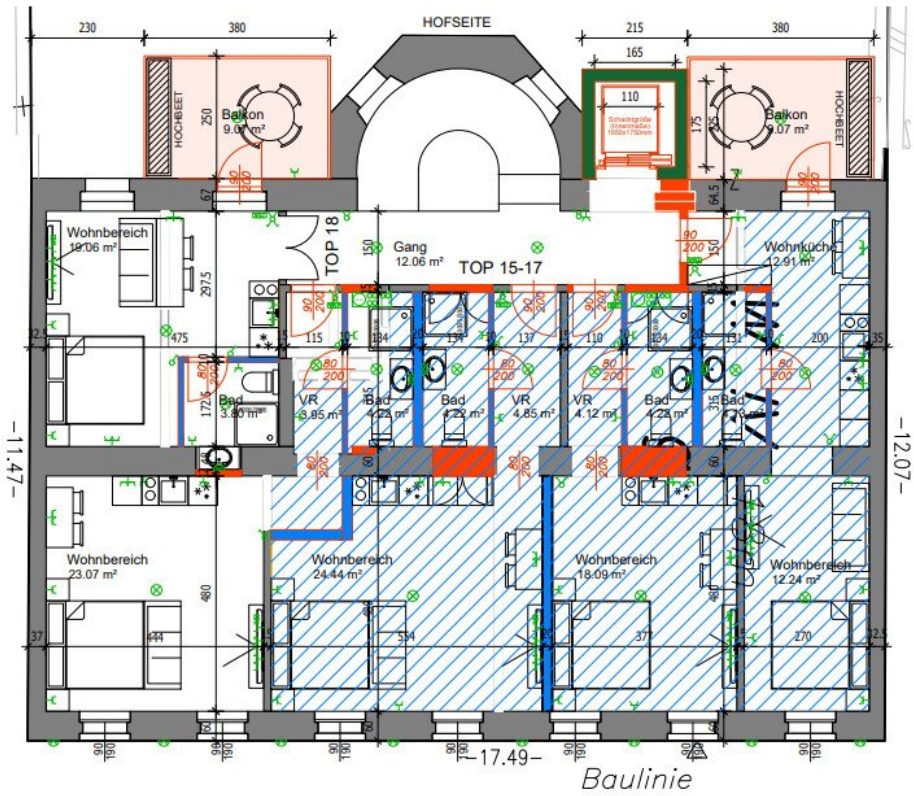
NOVEL REAL

3OG



NOVEL REAL

4OG



NOVEL REAL

VORENTWURF 1. Dachgeschoß

Es handelt sich um grobe Skizzen mit geschätzten Aufbauten, daher sind sämtliche Maße Annäherungen !!!

NOCH ZU KLÄREN:

- 2-Geschoßigkeit für Hotel möglich, da keine 2,50 m Raumhöhe erforderlich (nachzuweisen 15m² pro Schlafplatz), wg geringer Traktiefe eher nur als Maisonett-Apartement nutzbar
- Nachweis verglichene Raumhöhe
- Freie Sicht auf 1,2m Höhe bei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoß noch nicht gelöst
- Gaupen jetzt auf Firsthöhe (möglicherweise müssen sie straßenseitig niedrieger werden -> noch geringere Raumhöhe)
- Gaupen hofseitig: 1/3 auf 1. DG und 2.DG aufgeteilt, möglich?
- Durchgangshöhe interne Stiegen unter Schrägdach noch zu prüfen
- keine Barrierefreiheit in DG-Zimmern
- Aufbau Bestand Dachboden

ANNAHMEN:

- Kamin-Abbruch lt. Überlegungen/Annahmen Kamine in Gebrauch
- Schacht Position lt. TraumReal Entwurf v. 15.12.2021, teilw. verzogen
- FOK 1.DG angenommen: Abbruch Dachziegel und Schüttung 10cm und Neubau 8cm Verbundestrich und 17cm Fußbodenaufbau
- Zwischendecke 45cm
- Schrädach 50cm
- Flachdach begrünt ! 55cm

Anzahl Betten im DG:
Top 501: 2-3
Top 502: 2-3
Top 503: 2
Top 504: 2-3

NOVEL REAL

VORENTWURF 2. Dachgeschoß

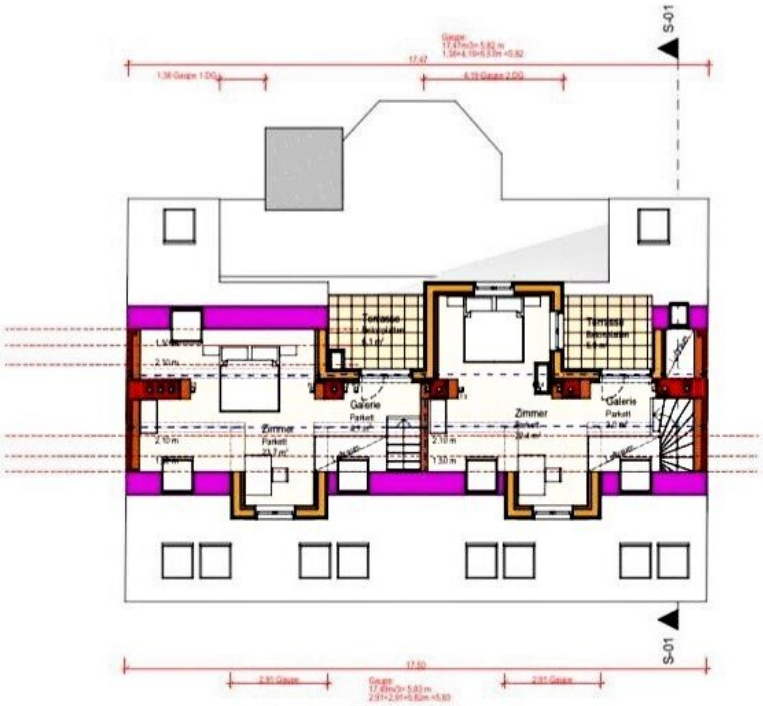
Es handelt sich um grobe Skizzen mit geschätzten Aufbauten, daher sind sämtliche Maße Annäherungen !!!

NOCH ZU KLÄREN:

- 2-Geschoßigkeit für Hotel möglich, da keine 2,50 m Raumhöhe erforderlich (nachzuweisen 15m³ pro Schlafplatz), wg geringer Traktiefe eher nur als Maisonett-Apartement nutzbar
- Nachweis verglichene Raumhöhe
- Freie Sicht auf 1,2m Höhe bei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoß noch nicht gelöst
- Gaupen jetzt auf Firsthöhe (möglicherweise müssen sie straßenseitig niedrieger werden - -> noch geringere Raumhöhe)
- Gaupen hofseitig: 1/3 auf 1. DG und 2.DG aufgeteilt, möglich?
- Durchgangshöhe interne Stiegen unter Schrägdach noch zu prüfen
- keine Barrierefreiheit in DG-Zimmern
- Aufbau Bestand Dachboden

ANNAHMEN:

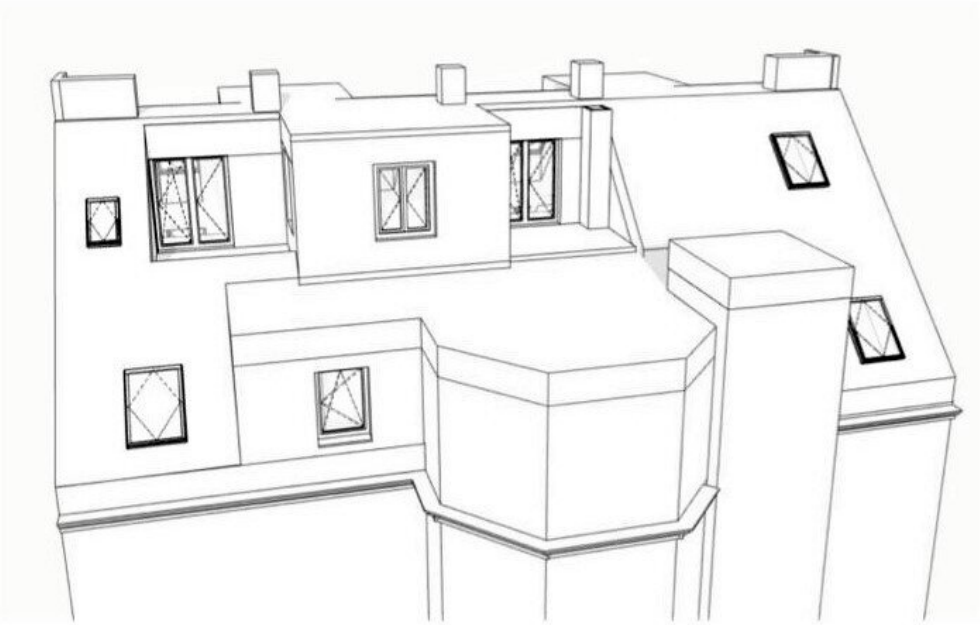
- Kamin-Abbruch lt. Überlegungen/Annahmen Kamine in Gebrauch
- Schacht Position lt. TraumReal Entwurf v. 15.12.2021, teilw. verzogen
- FOK 1.DG angenommen: Abbruch Dachziegel und Schüttung 10cm und Neubau 8cm Verbundestrich und 17cm Fußbodenaufbau
- Zwischendecke 45cm
- Schrägdach 50cm
- Flachdach begrünt ! 55cm



NOVEL REAL

3D Hofseite

Es handelt sich um grobe Skizzen mit geschätzten Aufbauten, daher sind sämtliche Maße Annäherungen !!!



NOVEL REAL

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein Jahrhundertwende-Haus mit viel Freiflächen und Ausbaupotential. Die gegliederte Fassade ist sehr schön erhalten, das DG ist ausbaubar, eine Ausbaustudie

Liegt bereits vor!

Da diese Liegenschaft bombenbeschädigt war, fällt sie auch nicht mehr unter das MRG! Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und eine lebendige Lokalszene machen den Charme dieser Gegend aus. Ein überdurchschnittlich hohes Ertragspotential der Immobilie wird anhand der Wertentwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Indikatoren sowie der Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre prognostiziert.

Grundstücksgrösse: ca. 437 m2

NFl.: ca. 663,93 m2

Leerflächen: ca. 387,28 m2

DG: ausbaubar, erzielbare NFl. ca. 280 m2

Inkl. Terrassen und Balkone

befristet vermietet: ca. 96,52 m2

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede

Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap