# ANLEGER AUFGEPASST - ZINSHAUS MIT VIEL POTENZIAL

**Objektnummer: 6352/1183**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 425,00 m² |
| **Keller:** | 35,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 249,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,70 |
| **Kaufpreis:** | 990.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

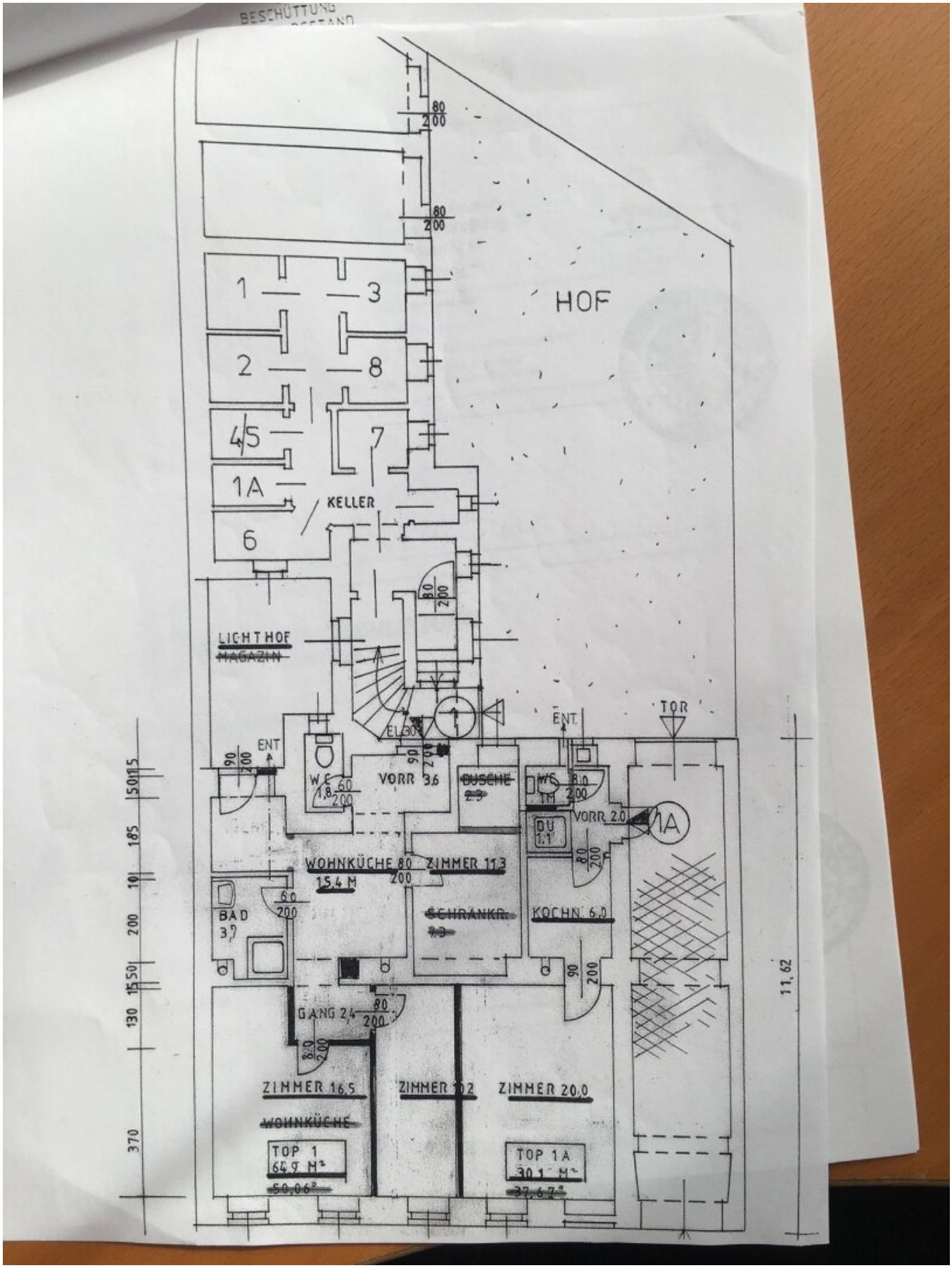
## Ihr Ansprechpartner

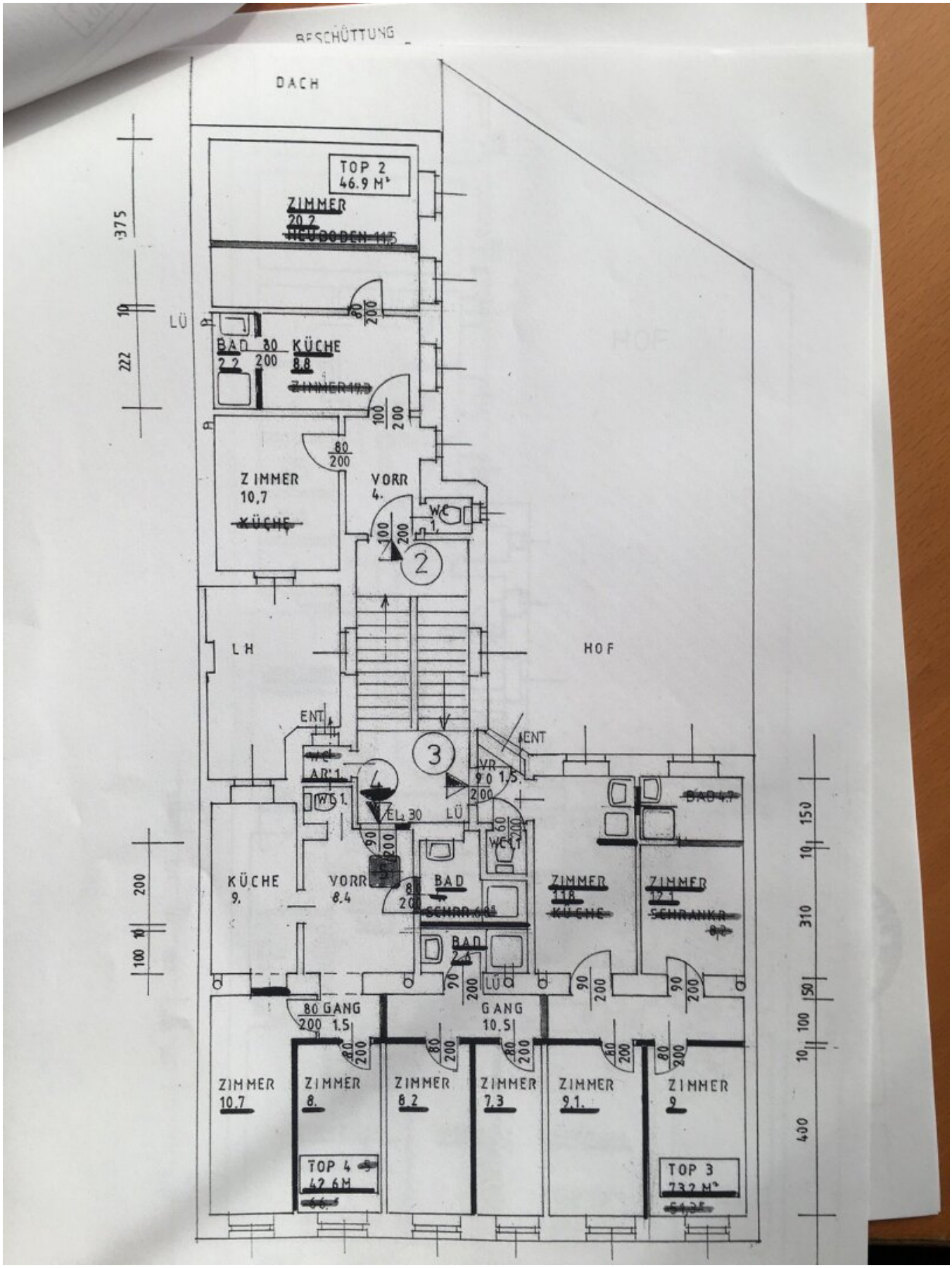
**AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

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


BESCHÜTTUNG
HOF
1
3
2
8
4/5
7
1A
6
KELLER
LICHTHOF
~~MAGAZIN~~
EL 30
ENT
TOR
WC 1,8
VORR 3,6
~~DUSCHE 2,9~~
WC 1,1
DU 1,1
VORR 2,0
1A
WOHNKÜCHE 15,4 M
ZIMMER 11,3
BAD 3,7
~~SCHRANKR. 9,3~~
KOCHN. 6,0
GANG 2,4
ZIMMER 16,5
~~WOHNKÜCHE~~
ZIMMER 12
ZIMMER 20,0
TOP 1
64,9 M²
~~50,06²~~
TOP 1A
30,1 M²
~~37,67²~~
11,62


BESCHÜTTUNG
DACH
TOP 2
46.9 M²
ZIMMER
20.2
BAD
2.2
KÜCHE
8.8
ZIMMER 10,7
VORR
4.
WC
1.
LH
HOF
ENT
ENT
AR 1.
WC 1.
EL 30
LÜ
WC 1.1
KÜCHE
9.
VORR
8.4
BAD
ZIMMER
11.8
ZIMMER
12.1
BAD
LÜ
GANG
1.5
GANG
10.5
ZIMMER
10.7
ZIMMER
8.
ZIMMER
8.2
ZIMMER
7.3
ZIMMER
9.1.
ZIMMER
9
TOP 4
42.6 M
TOP 3
73.2 M²

TOP 7
46,3 M²
10
7
8
DACHBODEN
8
130 M²
11,50
2. STOCK
DACHBODEN

# Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt ein Zinshaus in Kaiserebersdorf mit viel Potenzial. Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit!

**ECKDATEN:**

- Grundstücksfläche: ca. 370 m²
- Wohnfläche: ca. 425 m²
- Kellerfläche: ca. 35 m²
- Wohnungen/Tops: 10
- Rohdachboden
- Gemeinschaftsgarten
- Heizungsart: Gas

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 4515855**

Das Haus besitzt 6 Halbstöcke und in Summe 10 Wohnungen bzw. Zimmer die alle, bis auf eine (MV bis 2025), unbefristet vermietet sind. Selbst der Dachboden ist vermietet an die A1 Telekom Austria.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihr enormes Potenzial - das Haus bietet Ihnen unfassbar viele Möglichkeiten Ihre Träume umzusetzen. Grundrisspläne wie auch eine ordentliche

Mieterliste folgt gerne bei Interesse. Die Betriebskosten (Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Wasser, Versicherung) belaufen sich auf monatlich ca. 795 €. Hierzu kommen noch die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

**LAGE:**

Das Haus befindet sich in einer optimalen Lage zwischen Wien und Schwechat im 11. Wiener Bezirk. Egal ob kurz- oder langfristig, in dieser Lage steht einer nahezu lückenlosen Mieterauslastung nichts im Wege. Alle Geschäfte des alltäglichen Lebens wie auch eine gute Infrastruktur sind gegeben.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches sowie familiäres Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap