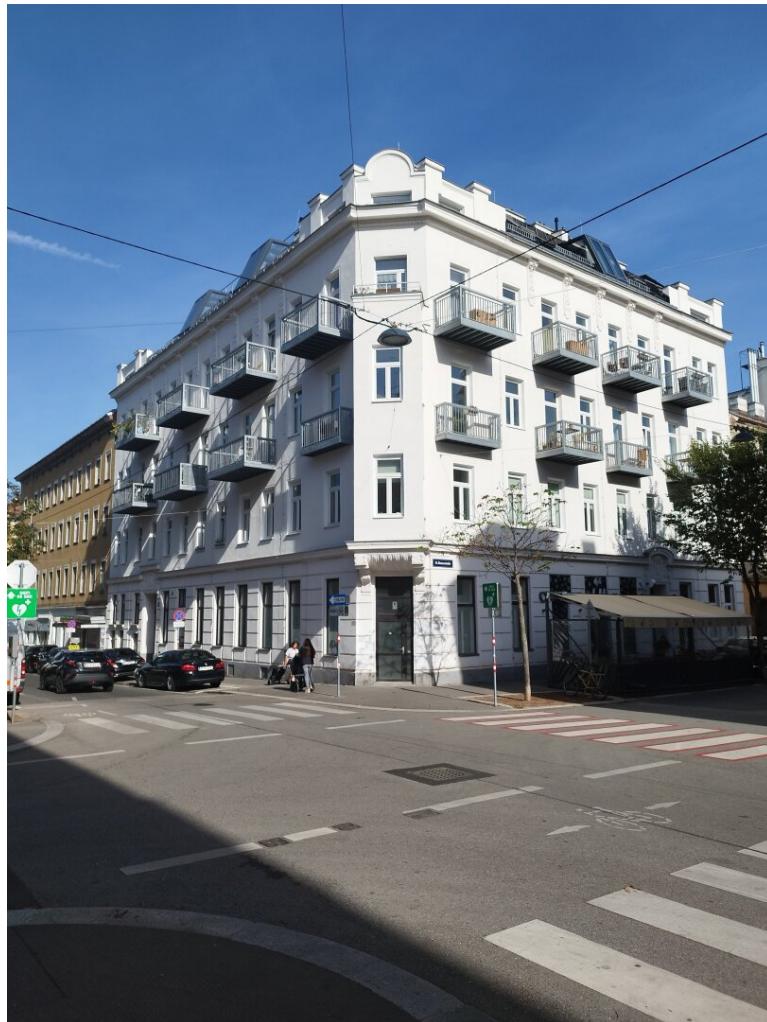


# **Investitionsgelegenheit - Wohnungseigentumspaket mit Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 6346/284**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	430,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.369,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Alexander Farouati

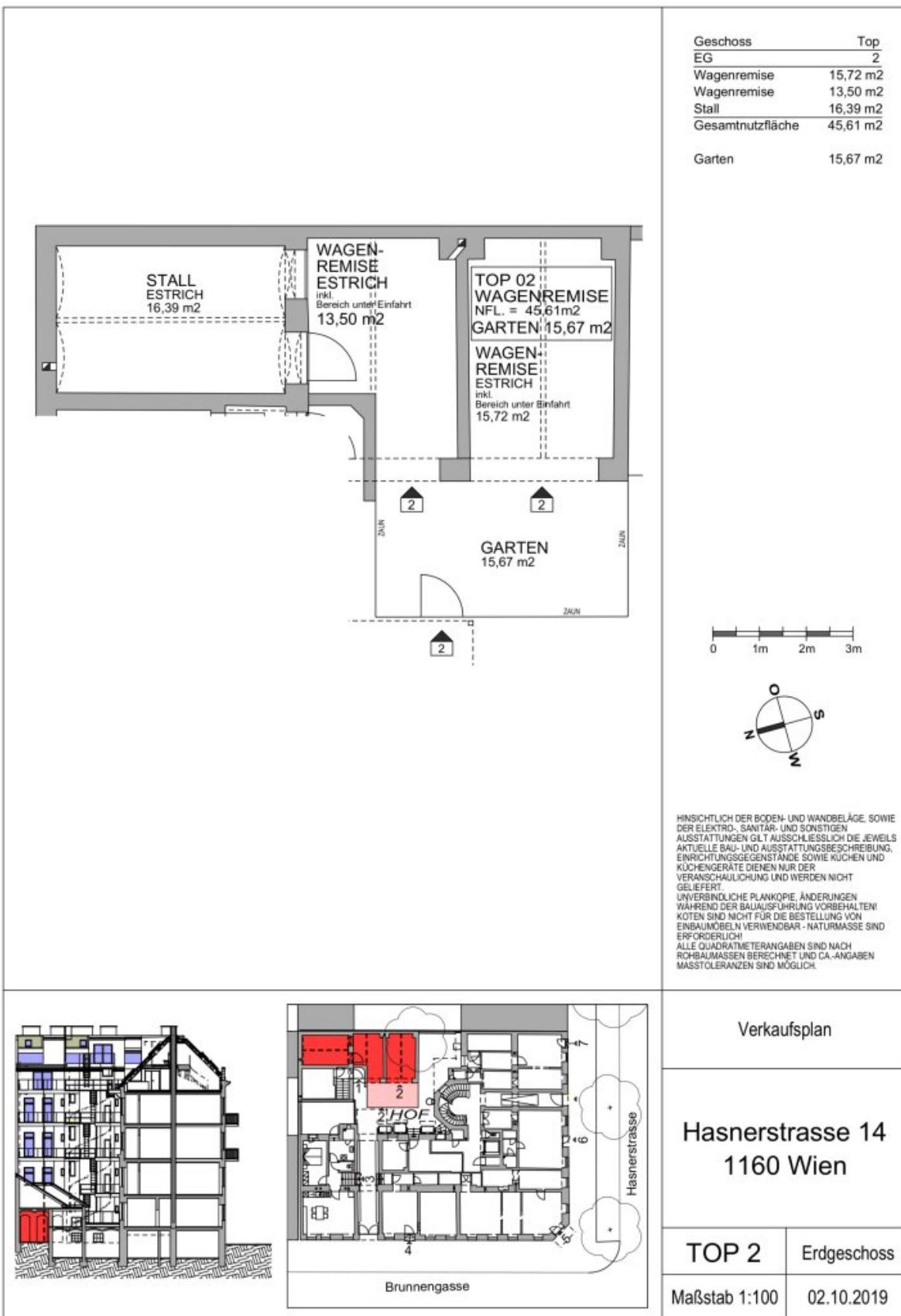
Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien

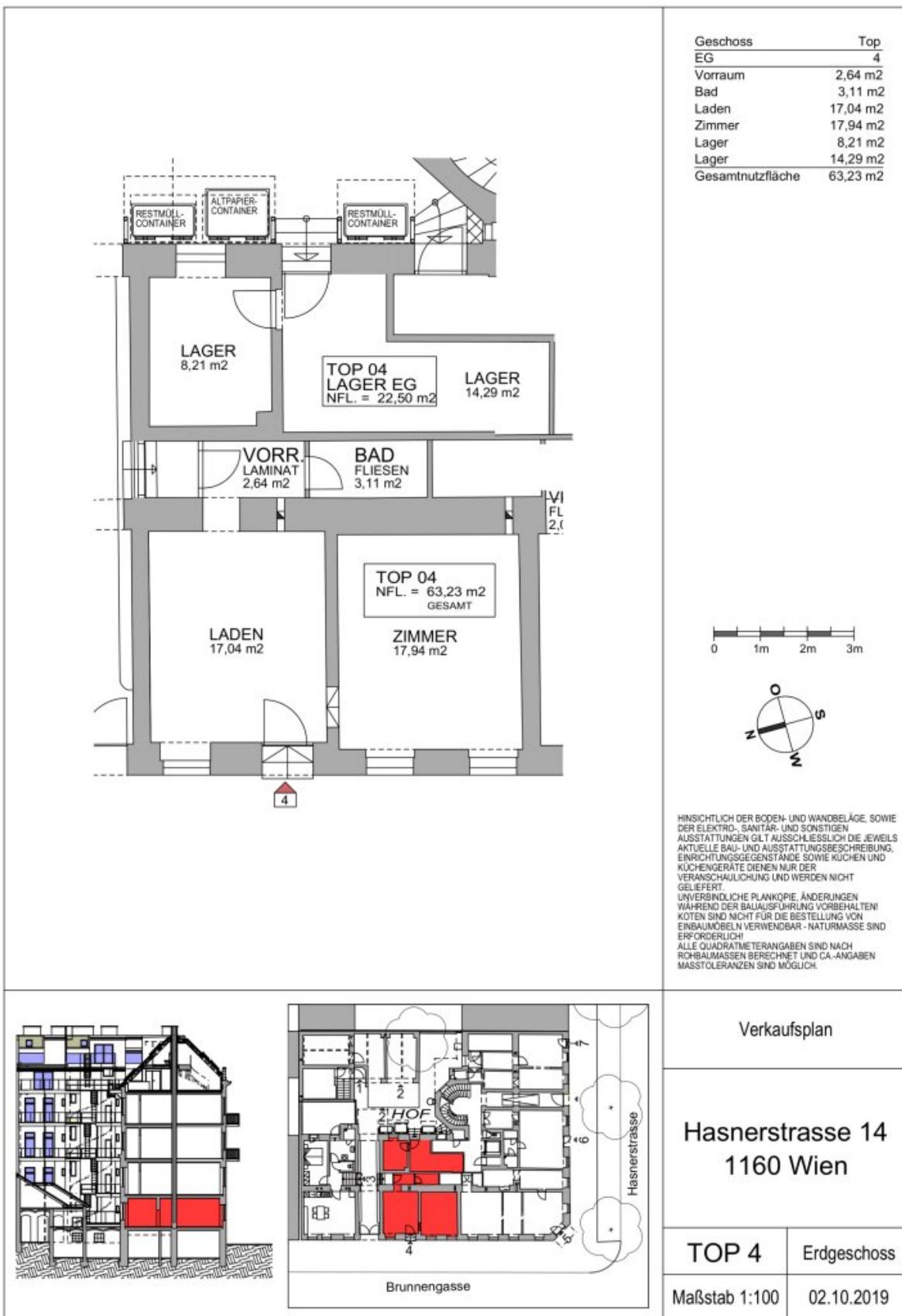
T +43 (0) 676 40 21 089

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

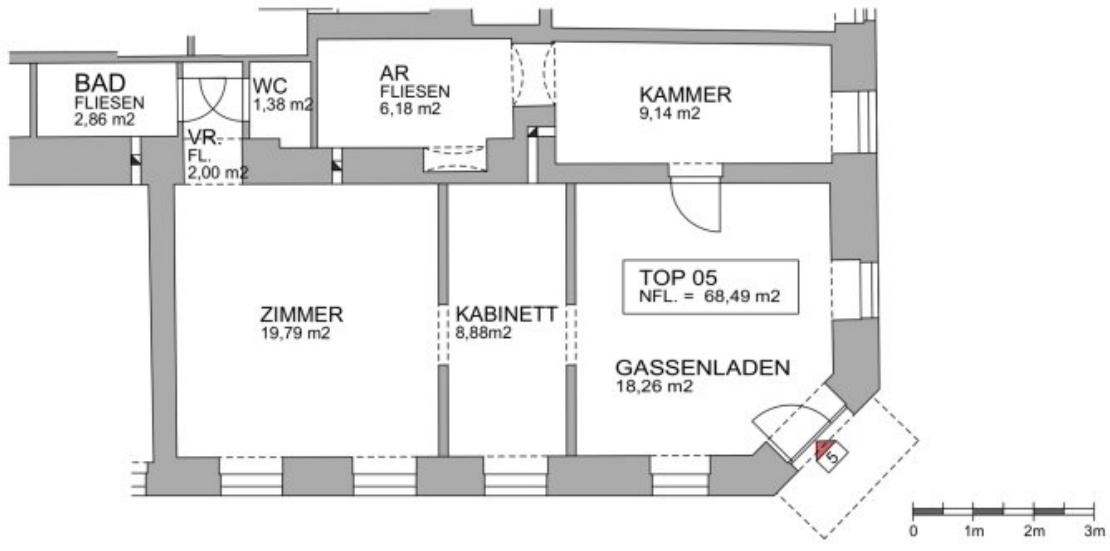




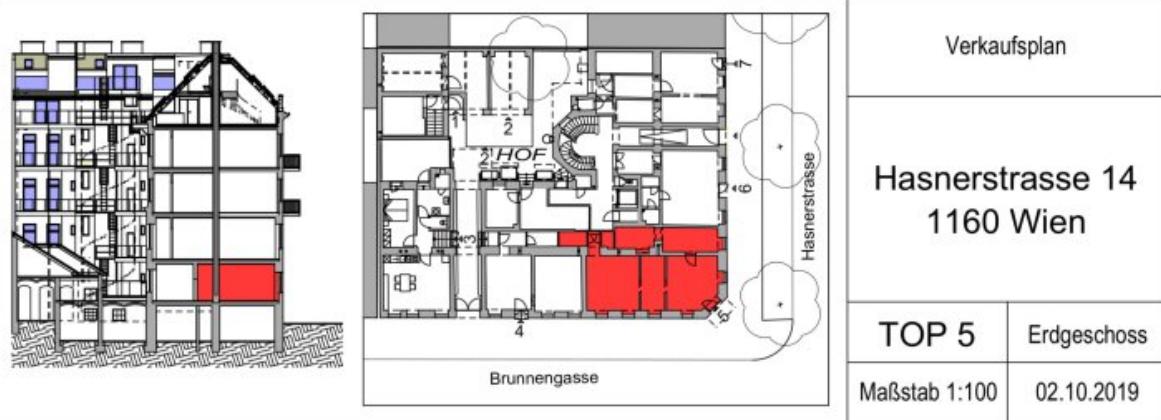




Geschoss	Top
EG	5
Gassenladen	18,26 m <sup>2</sup>
Kabinett	8,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,79 m <sup>2</sup>
Kammer	9,14 m <sup>2</sup>
AR	6,18 m <sup>2</sup>
WC	1,38 m <sup>2</sup>
Vorr.	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	2,86 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	68,49 m <sup>2</sup>



HINSGEHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSCHLIESSLICH DIE JEWELNS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SOWIE KÜCHEN UND KÜCHENGERÄTE DIENEN NUR DER VERANSCHAUUNG UND WERDEN NICHT GELEIEFERT.  
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WAHREND DER BAUAUFLÜHRUNG VORBEHALTEN!  
KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINHEITEN VERWENDBAR - NATURMÄSSE SIND ERFORDERLICH!  
ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH RICHBAUMÄSSEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN MASSTOLERANZEN SIND MÖGLICH.



## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Albau gelangt ein Wohnungseigentumspaket bestehend aus 4 Einheiten, die derzeit befristet vermietet sind zum Verkauf.

Dieses einzigartige Wohnungseigentumspaket stellt eine erstklassige Investitionsmöglichkeit dar und eignet sich zugleich als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Die Gesamtfläche von ca. 430,71 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- EG/KG, NFL: 253,38m<sup>2</sup>, EG 10,50m<sup>2</sup>/KG 242,88m<sup>2</sup>
- EG , NFL: 45,61m<sup>2</sup>, 15,67 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- EG , NFL: 63,23m<sup>2</sup>
- EG, NFL: 68,49m<sup>2</sup>

Die Lager- und Büroflächen sind bis 30.06.2028 befristet vermietet, wobei eine vorzeitige Rückstellung sämtlicher Flächen bis 30.06.2026 seitens des Mieters als sehr wahrscheinlich in Aussicht gestellt wurde.

Das Hofgebäude könnte gemäß einer im Jahr 2016 erstellten Architektenstudie von derzeit ca. 45 m<sup>2</sup> in eine Werkstatt umgewidmet und bis zu einer Nutzfläche von ca. 115m<sup>2</sup> ausgebaut werden. Im Zuge der Parifizierung wurde eine Gartenfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> dem Hofgebäude bereits zugeordnet.

Aktuell wird das Potenzial für Erweiterungen überprüft, um festzustellen, ob zusätzliche Nutzflächen oder Widmungsvarianten gemäß den geänderten Bebauungsvorschriften möglich sind.

Sofern Interesse besteht stellen wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap