

Eckzinshausliegenschaft in guter Lage des 14. Bezirks



Objektnummer: 1036

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.442,18 m ²
Heizwärmebedarf:	D 143,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 13,87
Kaufpreis:	4.400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.050,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



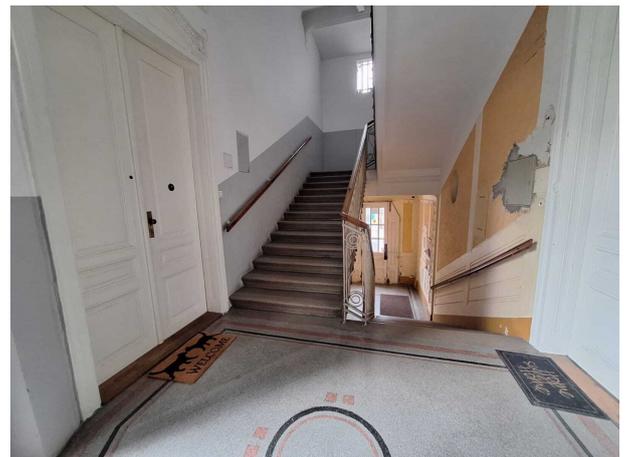
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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

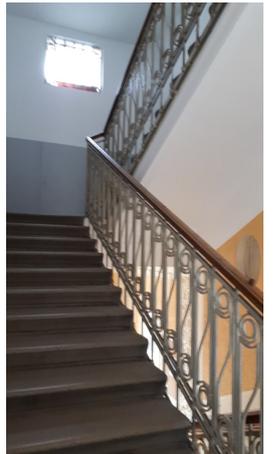
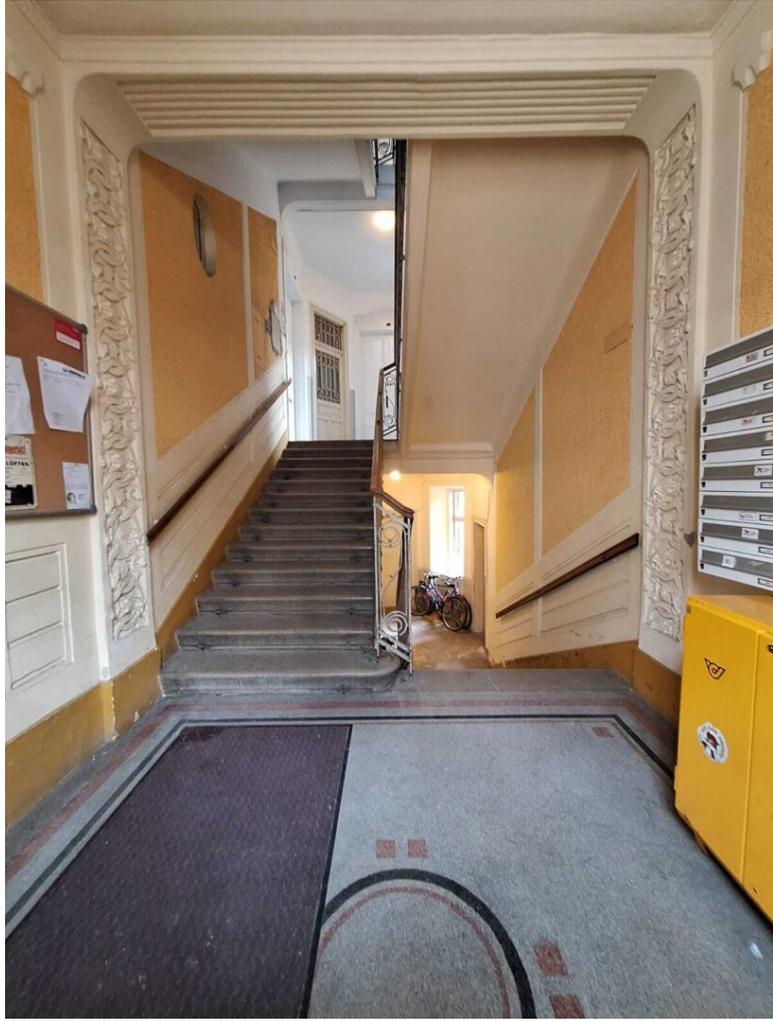
T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

Termin zur









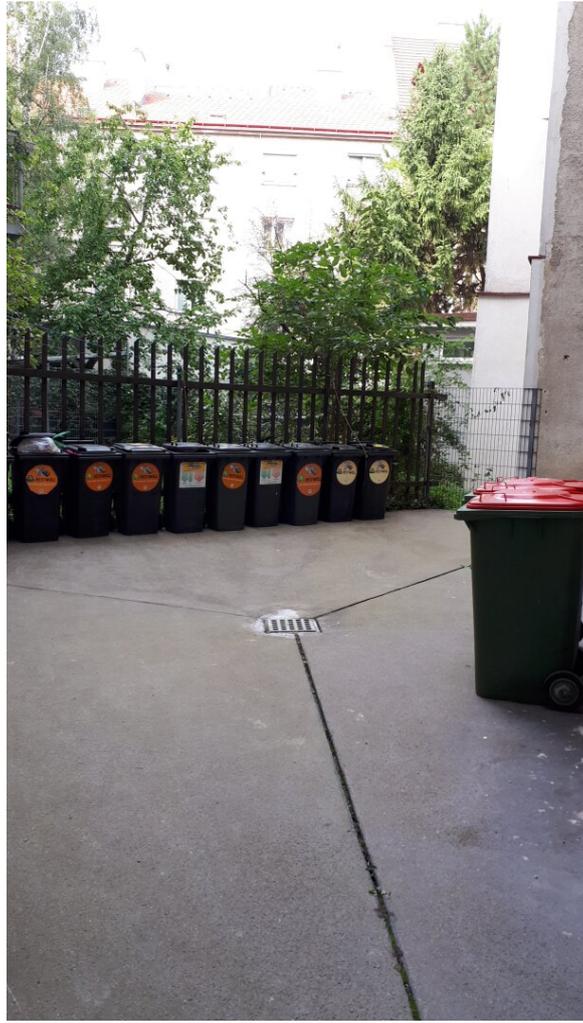




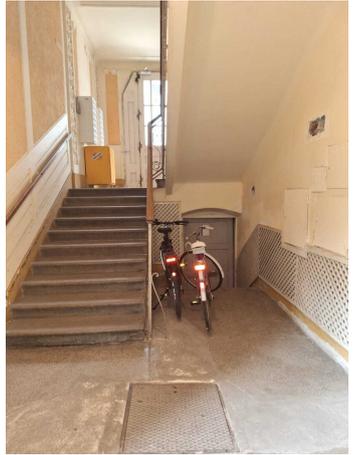












DIESES HAUS WURDE IN DEN
KRIEGSJAHREN 1939/45
BESCHÄDIGT

UND AUS FONDSMITTELN DES BUNDES-
MINISTERIUMS F. HANDEL U. WIEDERAUFBAU
IN DEN JAHREN 1959/1960
UNTER DEM BUNDESKANZLER
ING. JULIUS RAAB
WIEDERHERGESTELLT

BITTNER WIEL

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

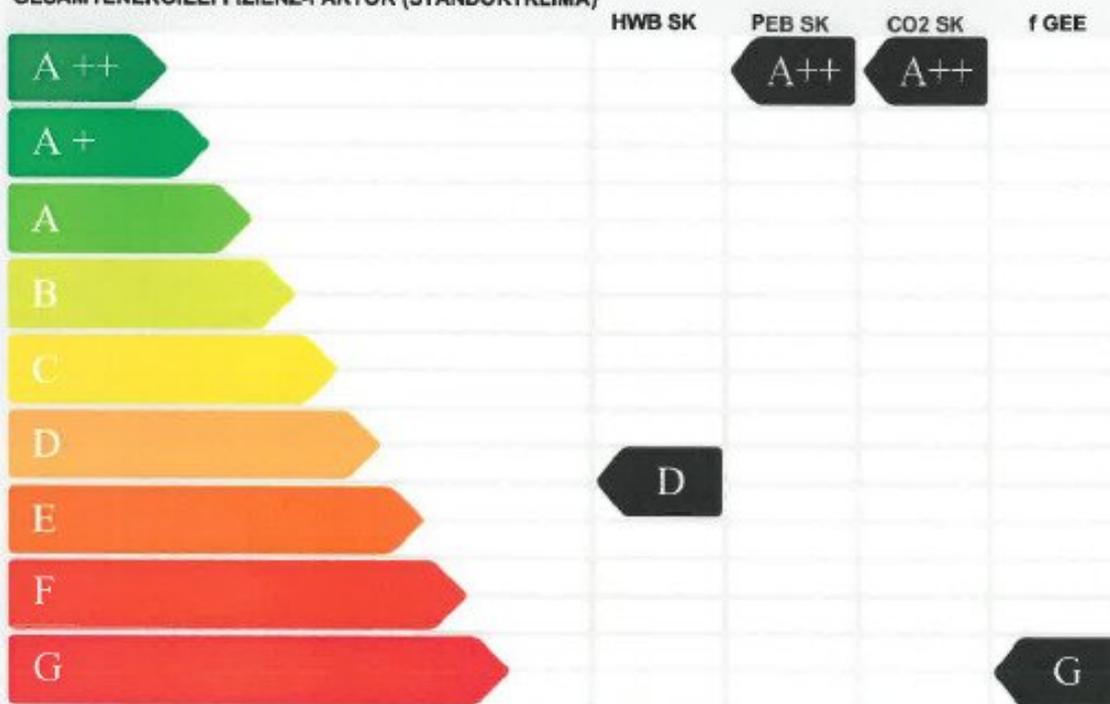
ÖIB-Richtlinie G
Ausgabe: Oktober 2011



min. antilokales ZT gebitt
1080 Wien, Floridsbergasse 17/4a
Tel 533 61 32

BEZEICHNUNG	2013/EA238 Wohnhaus		
Gebäude(-teil)	Energieausweis Altbau	Baujahr	1906 / 1957
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Zehetnergasse 1	Katastralgemeinde	Unterbaumgarten
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01214
Grundstücksnr.	295/37 295/62	Seehöhe	200

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen technisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWS: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HES: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO2: Gemäß dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BesitzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/UEU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG).

Objektbeschreibung

Eckzinshausliegenschaft in guter Lage des 14. Bezirks - Nähe Unter Sankt Veit

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **Eckzinshausliegenschaft mit Potential** in guter Lage des **14. Bezirks** - Nähe Unter Sankt Veit.

- **Diese Zinshausliegenschaft, (Baujahr ca. 1906/1957) verfügt über 15 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.442,18m², erbaut auf einer Gesamtgrundfläche von 724m², kann über einen Haupteingang erreicht und betreten werden, verfügt jedoch über keinen Lift.**

Erträge (Stand 10/2023):

- **Ertrag (netto ohne Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) pro Monat: € 6.072,73**
- **Ertrag (netto ohne Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) pro Jahr: € 72.872,76**
- **Verkaufspreis: € 4.400.000.-**
- **Verkaufspreis: ca. € 3.050.-/m²**

Eckdaten:

- **Gesamtbestandseinheiten: 15, davon eine Befristung**
- **Gesamtnutzfläche: ca. 1.442,18m²**
- **Leerstände: 1 Wohneinheit, ca. 34m²**
- **befristete Verträge: 1, ca. 87m²**

- **sonstiges:** zwei kleine Werbeflächen / Fassade
- **drei Wohneinheiten wurden vor Neuvermietung saniert/adaptiert** (Bilder)
- **Grundstück 1: 548m², davon Baufläche 494m², Baufläche (Gebäudenebenenflächen) 2m², Gärten 52m²**
- **Grundstück 2: 176m², davon Baufläche 7m², Gärten 169m²**
- **Liegenschaftsgesamtfläche: 724m² (GFL)**
- **Fassade:** glatt
- **Geschosse:** EG, Hochparterre, 1.OG, 2. OG, DG (teilweise ausgebaut)
- **Flächenwidmung:** GB II bzw. GB III, g
- **Kunststofffenster**
- **Fahrradabstellplätze im Innenhof**

??????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.
- beste öffentliche Verkehrsanbindung (49, 52, 47A, U4) und Infrastruktur sind ebenfalls gegeben
- beste individuelle Verkehrsanbindung (A2 und A1) gut erreichbar, etc.
- sehr gute Infrastrukturlage - Supermärkte, Auhof-Center, Bauhaus, Hornbach sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheke sind gut erreichbar
- Pläne soweit vorhanden: können auf Wunsch gesondert übermittelt werden.
- Das Gebäude selbst wurde in den Jahren 1939/45 beschädigt und in den Jahren 1959/60 mit Fördermitteln des Bundes wiederhergestellt, Anmerkungen zum GB gibt es nicht.

- Energieausweis (HWB 143,70 kWh/m²a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 25.04.2013).
- 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap