

**Zinshaus in Simmeringer Toplage Nähe U3-Zippererstraße  
- Hyblerpark**



**Objektnummer: 889**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	878,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	1.795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888  
F +43 1 8863388

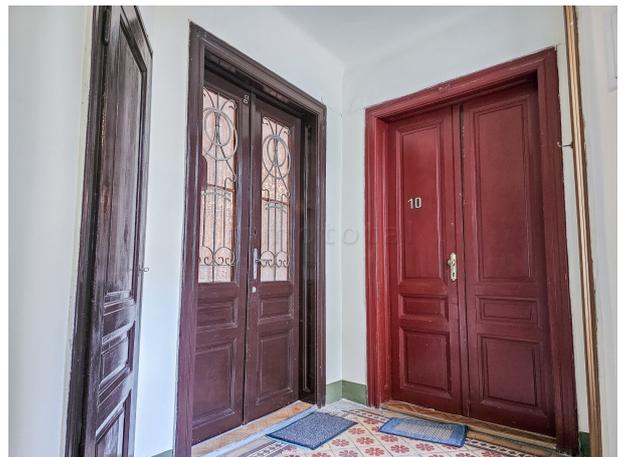
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



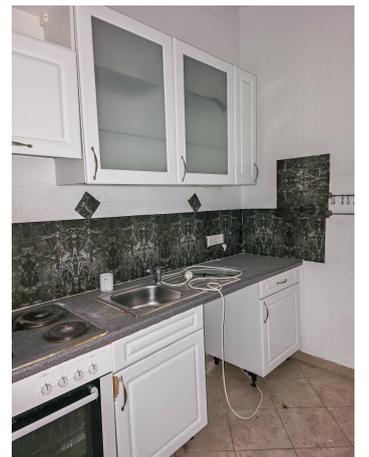


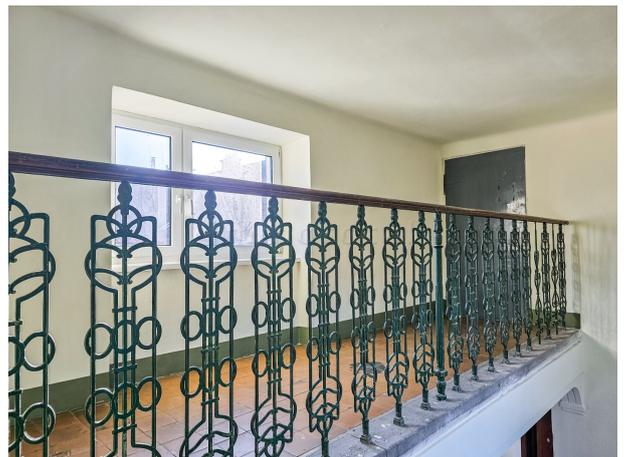


























## Objektbeschreibung

In hervorragender Simmeringer Mikrolage, gelangt ein **klassisches Wiener Zinshaus** (H-Trakter mit Straßen- und Hoftrakt) zum Verkauf. Die **U3-Station Zippererstraße** befindet sich nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

### Eckdaten:

- Widmung: W III g (Straßentrakt) und W I 4,5m g BB (Hoftrakt)
- ca. 2013 EPS-Wärmeschutzfassade Hofinnenseite, Dacheindeckung erneuert, Kamine geschliffen
- Fenstertausch (Kunststoff-Isolierglas)
- Dachboden: nicht ausgebaut
- Lift: Nein
- Parteienkeller vorhanden
- 14 Wohnungen, 1 Lager, Gesamtnutzfläche ~878 m<sup>2</sup>
- 11 unbefristete MV, 610 m<sup>2</sup> (69%),  
2 befristete MV (Ende 06/2024 und 03/2027), 119 m<sup>2</sup> (14%),  
2 WE Leerstand, 149 m<sup>2</sup> (17%)

**Jahresnettomietzins** (ohne USt, ohne Betriebskosten) ~ EUR 54.000,- (inkl. fiktiver Einnahmen des Leerstands)

**Übergabe** nach verlassenschaftgerichtlicher Genehmigung.

Gerne informieren wir Sie über Details dieser Liegenschaft.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer **ausnahmslos** nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap