

**PREISREDUKTION! Top Entwicklungsobjekt!!! Zinshaus  
nähe U-Bahn; 100% befristete Mietverträge + DG-Potential  
> 400m2 netto WFL. mit Baubewilligung**



**Objektnummer: 23800**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	744,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

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



## Objektbeschreibung

Das um die Jahrhundertwende des vorigen Jahrhundert erbaute Mittelzinshaus verfügt laut Zinsliste über ca. 755 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnnutzfläche. Alle Nutzflächen sind bestandsfrei bzw. befristet vermietet.

Laut Einreichplänen stehen nach der Entwicklung folgende verwertbare Flächen zur Verfügung:

<i>17 Wohnungen</i>	<i>1060,26m<sup>2</sup> WNFL</i>
<i>2 Büros</i>	<i>100,30 m<sup>2</sup> NFL</i>
<i>Freiflächen (Balkon, Terrasse)</i>	<i>278,25 m<sup>2</sup></i>

---

---

**Gesamt:** **1438,84 m<sup>2</sup>**

Die Lage der Liegenschaft kann als gut bezeichnet werden. Durch die Nähe zur U-Bahn Station Längenfeldgasse ist die Offi-Anbindung bestens gewährleistet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teils fußläufig oder leicht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Kaufpreis: Auf Anfrage**

Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH. Der Energieausweis wird bei Vertragsunterfertigung vorgelegt.

**Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Kontaktaufnahme mit den Mietern, Hausverwalter oder Eigentümer der gegenständlichen Objekt ist nicht gestattet.**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

**Tel:0664/175 48 18**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap