

**ZINSHAUS MIT ERHEBLICHEM  
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL (1110 WIEN) / NÄHE  
ZENTRUM SIMMERING**



Frontansicht

**Objektnummer: 120791**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	848,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	848,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,42
Kaufpreis:	1.899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

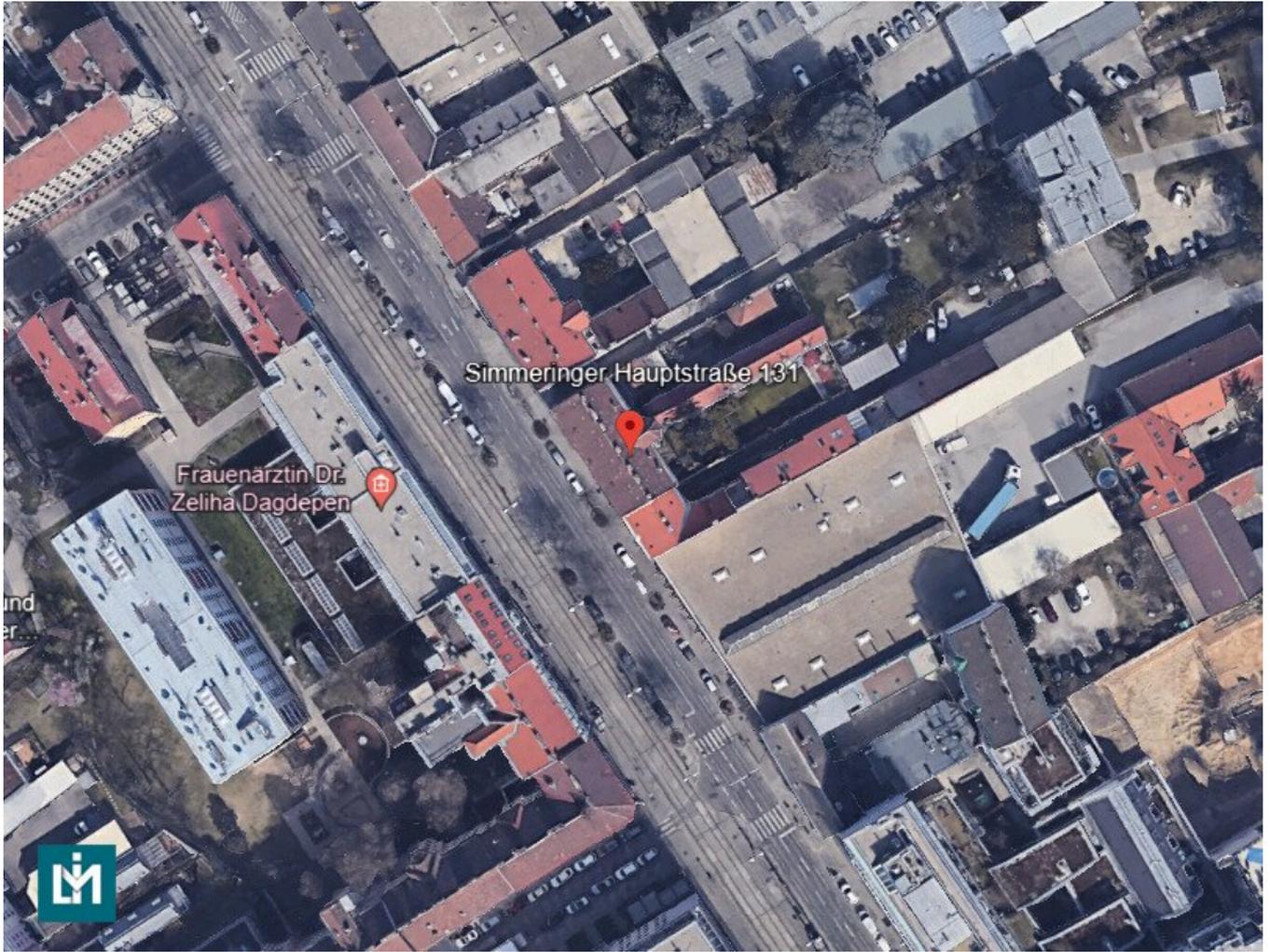
## Ihr Ansprechpartner

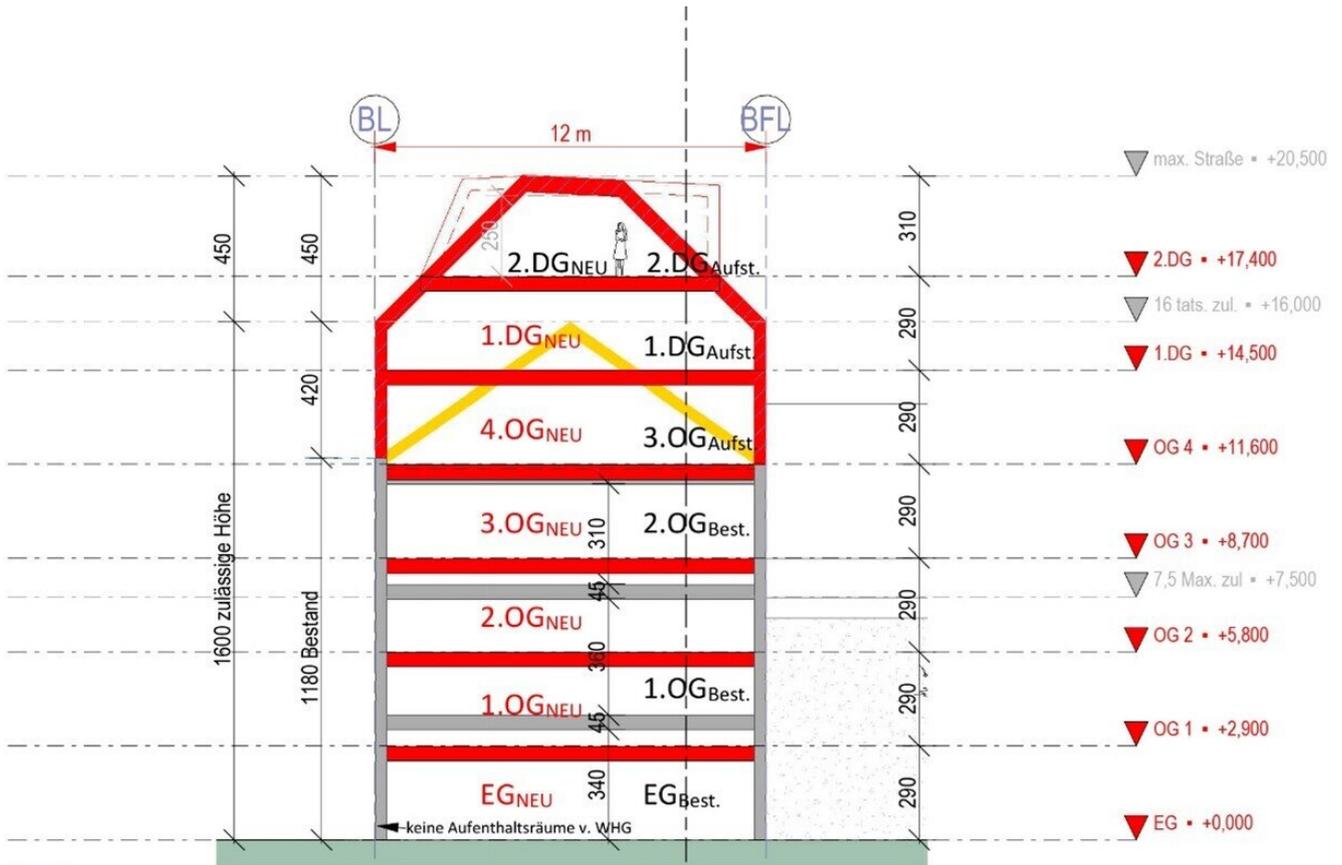


### DI Markus Raunig

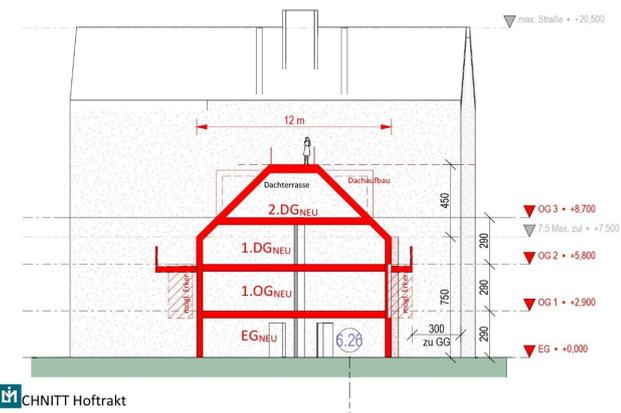
LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12  
1080 Wien

T +43 660 18 34 005  
H +43 660 18 34 005  
F +43 1 40 25 400-99





**M** NITT Straßentrakt



**M** CHNITT Hoftrakt

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1110 Wien.

**NUTZFLÄCHE:** 848m<sup>2</sup> lt. Zinsliste, sofern ein Abriss und Neubau (Straßentrakt und Hoftrakt) möglich sein sollte, wäre nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) eine Gesamtfläche von ca. 2.488 m<sup>2</sup> Netto-Wohnnutzfläche möglich (Straßentrakt ca. 1.404m<sup>2</sup>, Hoftrakt ca. 1.084m<sup>2</sup>).

**FLÄCHENWIDMUNG:** Hinterer Gebäudeteil: GB (Gemischtes Baugebiet), Bauklasse I (beschränkt auf 7,5m), g (geschlossene Bauweise) G (gärtnerische Ausgestaltung) Vorderer Gebäudeteil: GB (Gemischtes Baugebiet), Bauklasse III (16m), g (geschlossene Bauweise) BB2 (im EG. Straßenseitig sind keine Aufenthaltsräume von Wohnungen möglich).

**HAUPTMIETZINS:** Ca. EUR 29.000, -- HMZ netto pa. lt. Zinsliste (derzeit ca. 70% vermietet). 9 der 13 Einheiten sind vermietet, 6 davon unbefristet.

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **11**, Station Enkplatz (Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), **71**, Station Enkplatz (Börse-Zentralfriedhof 3. Tor), **76A**, Station Enkplatz (Enkplatz, Grillgasse-Alberner Hafen), **76B**, Station Enkplatz (Enkplatz, Grillgasse-Alberner Hafen), **69A**, Station Bleriotgasse (Simmering-Hauptbahnhof), **72A**, Station Bleriotgasse (Gasometer-Hasenleiten), **73A**, Station Simmering (Simmering-Landwehrstraße), **U3**, Station Simmering (Simmering-Ottakring), **R81**, **REX8**, **REX81**, **S80** (Bahnhof Wien Simmering).

**OBJEKTDDETAILS:** Die Liegenschaft gliedert sich in zwei Gebäudeteile, die miteinander verbunden sind (Straßentrakt und Hoftrakt) und verfügt laut Zinsliste derzeit über eine Nutzfläche von 848m<sup>2</sup>, die zu ca. 70% vermietet ist (Hauptmietzins netto pro Jahr etwa EUR 29.000,--). Insgesamt gibt es 13 Einheiten (3 Geschäftslokale, 1 Magazin/Lager, 9 Wohnungen). 9 der 13 Einheiten sind vermietet, 6 davon unbefristet.

Auf Wunsch können wir Ihnen gerne ein ausführlicheres Exposé inkl. Zinsliste und unverbindlicher Bebauungsstudie zukommen lassen.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap