

**Zinshaus mit Rohdachboden | 2 Stiegen | Hyrtlgasse nahe  
Thaliastraße | Panikengasse**



**Objektnummer: 3300**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	680,18 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.632.432,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

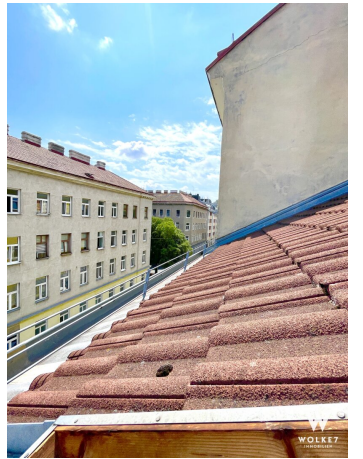
## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MBA MSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

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









## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein Zinshaus mit Rohdachboden (aus Privatbesitz) in der Hyrtlgasse nahe Panikengasse | Thaliastraße mit guter Verkehrsanbindung:**

Die Wohn-Nutzfläche mit 680,18 m<sup>2</sup> setzt sich aktuell aus insgesamt **18 Wohneinheiten (Straßenrakt KG, EG, 1. OG und 2. OG bzw. Innenhoftrakt: KG, EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG)** zusammen. **Beide Dachgeschosse** befinden sich in **nicht ausgebautem Zustand** und umfassen derzeit ca. **260 m<sup>2</sup>**. Laut Flächenwidmung gilt für den **Straßenrakt: GB III 14 g** und für den **Innenhoftrakt: GB1 5m g (40%)**

**Wohnnutzfläche bzw. Befristungen:**

- Gesamt im Bestand: 680,18 m<sup>2</sup>
- Derzeit leer bzw. demnächst leer zu erwarten etwa: 5 Einheiten (Änderungen vorbehalten)
- Unbefristet: 187,41 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden bzw. Potential: **260 m<sup>2</sup> Ist-Zustand + Ausbaupotential**

Ergibt somit eine **Gesamtnutzfläche (Bestand + Potential nach DG-Ausbau)** von ca. **680 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + 260 m<sup>2</sup> Rohdachboden Ist-Zustand + Ausbaupotential**. Eine Zinsliste, Informationen zur Flächenwidmung sowie weitere Details entnehmen Sie bitte dem Anhang.

**Nebenkosten bei Ankauf der Immobilie durch Sie oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten:**

*Kaufvertragserstellung: nach Vereinbarung*

*Grundbucheintragung: 1,1 %*

*Grunderwerbssteuer: 3,5%*

*Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt.*

LASTENFREIER KAUF

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap