

**Bauträgerprojekt bestandsfrei zum Starten!**



**Objektnummer: 11617**

**Eine Immobilie von Bischof Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	445,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	850,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	850,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	45,00 m²
<b>Balkone:</b>	10
<b>Garten:</b>	90,00 m²
<b>Keller:</b>	90,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	2.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

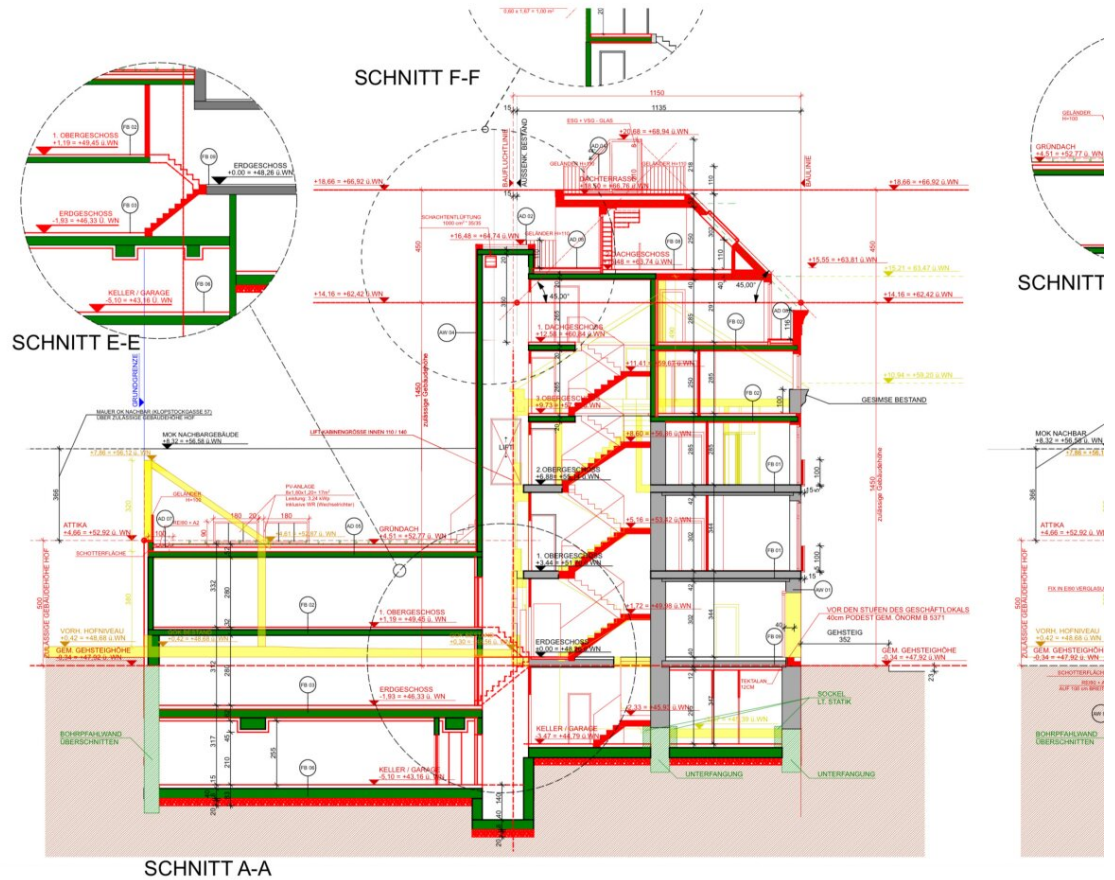
## Ihr Ansprechpartner

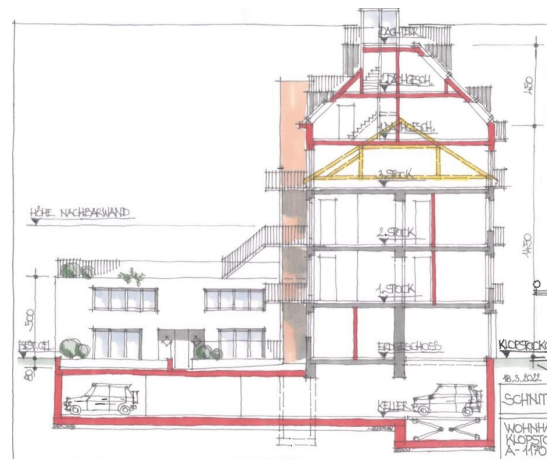
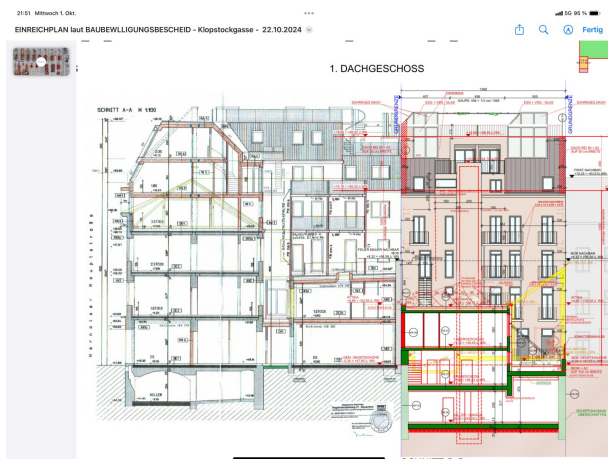


**Klaus Bischof**

Bischof Immobilien Ges.m.b.H  
Burggasse 132  
8750 Judenburg

T +43 / 3572 / 86 88 2







# Objektbeschreibung

## Bauträgerprojekt zum Starten!

Willkommen in einem außergewöhnlichen Investmentobjekt, das in der begehrten Wiener Gegend von 1170 auf Sie wartet! Dieses Zinshaus bietet nicht nur hohe Rentabilität, sondern auch beeindruckendes Entwicklungspotential – eine einmalige Gelegenheit, um in den boomenden Wiener Immobilienmarkt zu investieren.

### HIGHLIGHTS DES OBJEKTS:

- **Baugenehmigte Ausbau- und Aufstockungsmöglichkeiten:** Mit der Genehmigung für den Ausbau für exklusive Dachgeschosswohnungen, sowie zusätzlichen 121 m<sup>2</sup> Balkonflächen, bieten sich hier außergewöhnliche Möglichkeiten zur Wertsteigerung und Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Genießen Sie von den Balkonen atemberaubende Ausblicke auf die Wiener Stadtlandschaft und die pulsierenden Straßen dieser lebendigen Metropole.
- **Ideale Lage in 1170 Wien:** Profitieren Sie von einer erstklassigen Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur wenige Schritte entfernt. Für Freizeit und Einkäufe finden Sie in unmittelbarer Nähe Einkaufszentren und Cafés. Diese Lage spricht nicht nur Familien und Berufspendler an, sondern auch Studenten, die in unmittelbarer Nähe zu den Universitäten wohnen möchten.
- **Hohes Vermietungspotential:** Die bestehende Wohnungsaufteilung und die Möglichkeiten der Umgestaltung bieten das ideale Umfeld, um eine breite Zielgruppe anzusprechen. Durch die Vielzahl an verschiedenen Wohnungstypen und den geplanten Ausbau ist eine hohe Vermietungsquote garantiert – ein starkes Fundament für langfristige Mieteinnahmen.
- **Moderater Kaufpreis & Share Deal Möglichkeit:** Der Kaufpreis dieses Zinshauses ist äußerst attraktiv und im Vergleich zu ähnlichen Objekten in dieser Top-Lage sehr fair. Mit einem Share Deal steht auch eine steueroptimierte Erwerbsoption zur Verfügung – ein weiterer Pluspunkt für Investoren.

### Warum dieses Zinshaus?

In einer der beliebtesten Städte Europas bietet diese Immobilie das perfekte Gleichgewicht zwischen stabiler Rentabilität und einem enormen Entwicklungspotential. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Investition auf das nächste Level zu heben und langfristig von

einer sicheren und konstanten Rendite zu profitieren.

Verpassen Sie nicht diese seltene Chance, in eine der dynamischsten Regionen Wiens zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich diese einmalige Gelegenheit persönlich anzusehen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap