

## Traumhaftes Mittelzinshaus Nähe AKH



**Objektnummer: 4311**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	572,97 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



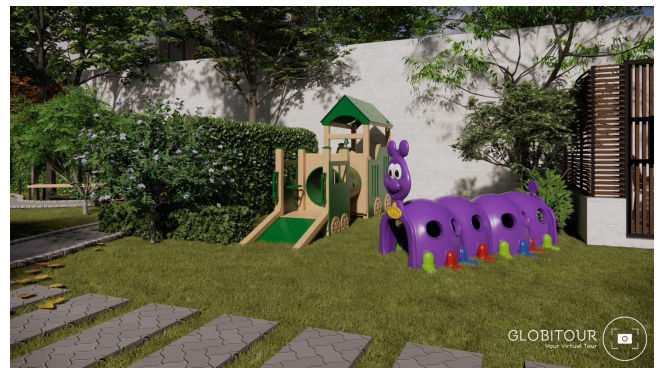
### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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

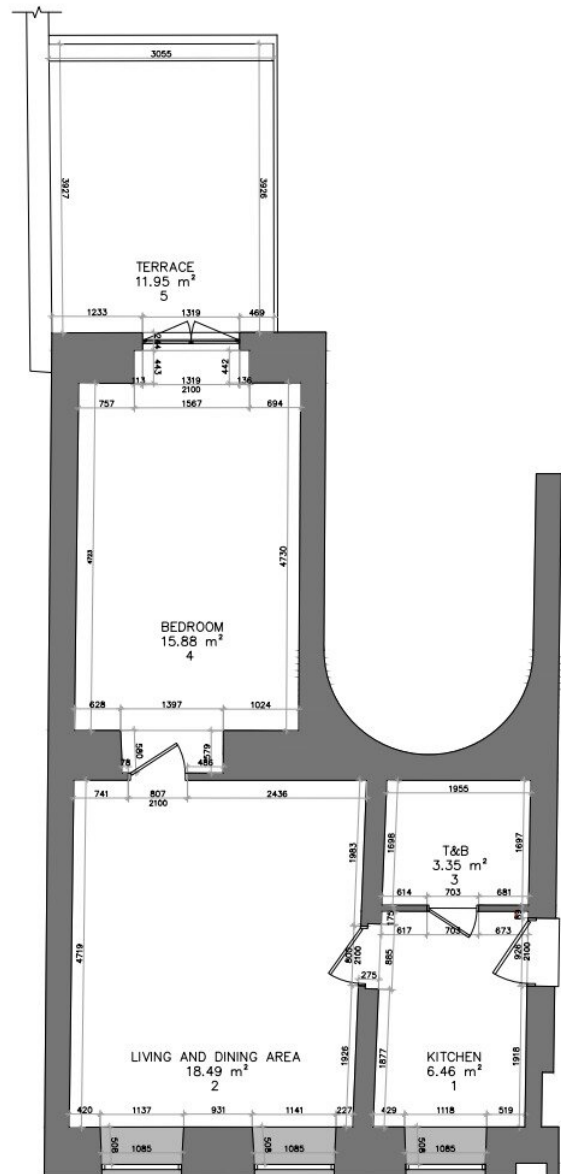






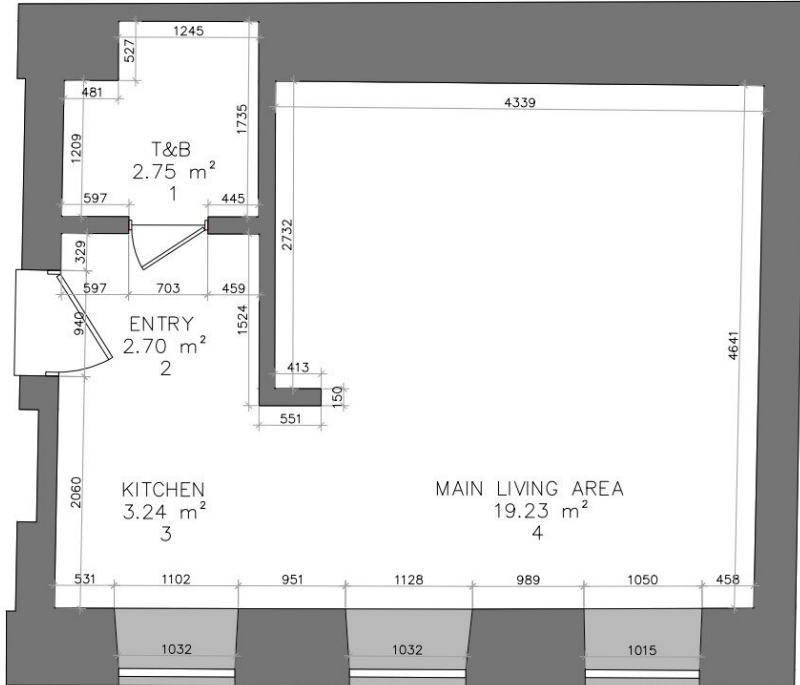
# DIMENSIONAL DRAWINGS

TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	KITCHEN	6.46 m <sup>2</sup>
2	LIVING AND DINING AREA	18.49 m <sup>2</sup>
3	TOILET AND BATH	3.35 m <sup>2</sup>
4	BEDROOM	15.88 m <sup>2</sup>
5	TERRACE	11.95 m <sup>2</sup>



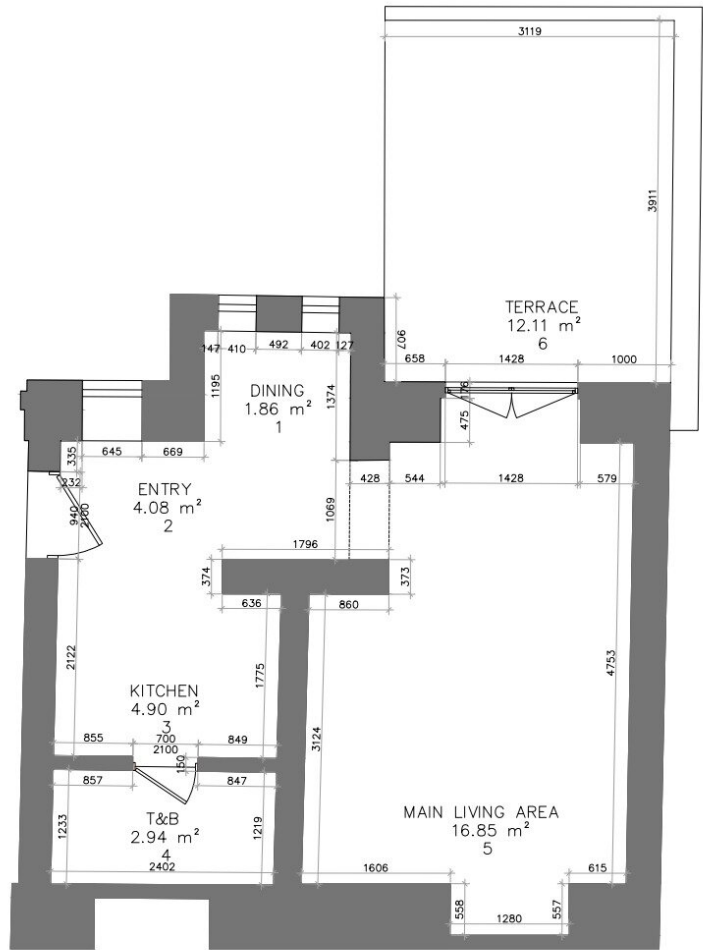
DIMENSIONAL DRAWINGS

TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	TOILET AND BATH	2.75 m <sup>2</sup>
2	ENTRY	2.70 m <sup>2</sup>
3	KITCHEN	3.24 m <sup>2</sup>
4	MAIN LIVING AREA	19.23 m <sup>2</sup>



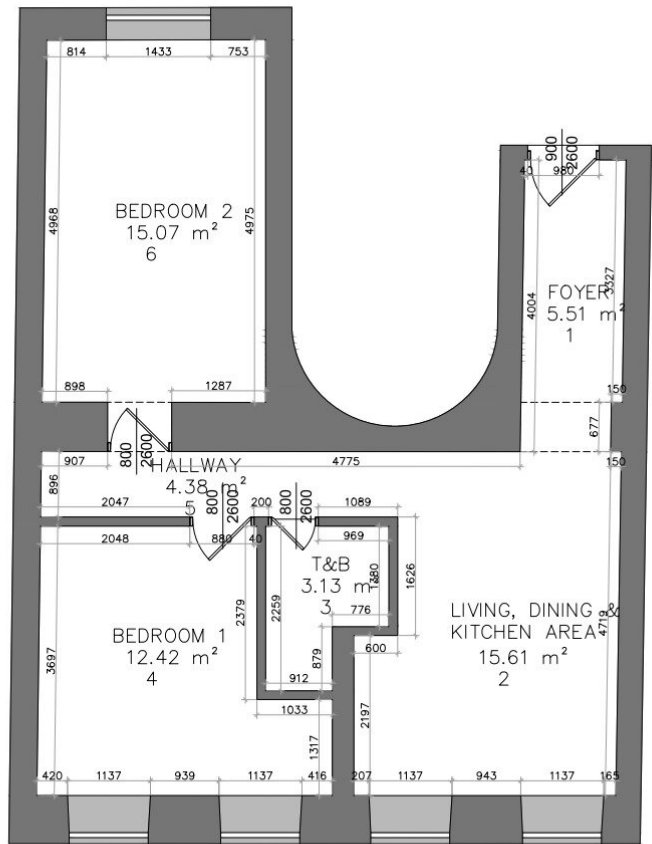
DIMENSIONAL DRAWINGS

TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	DINING AREA	1.86 m <sup>2</sup>
2	ENTRY	4.08 m <sup>2</sup>
3	KITCHEN	4.90 m <sup>2</sup>
4	TOILET & BATH	2.94 m <sup>2</sup>
5	MAIN LIVING AREA	16.85 m <sup>2</sup>
6	TERRACE	12.11 m <sup>2</sup>



# DIMENSIONAL DRAWINGS

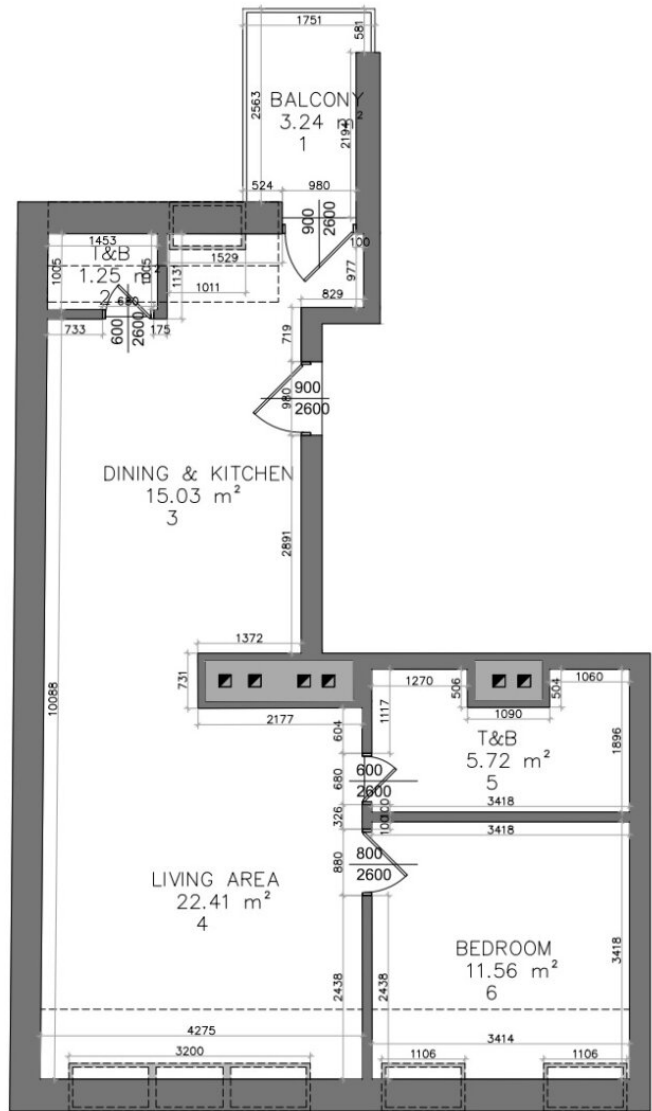
TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	FOYER	5.51 m <sup>2</sup>
2	LIVING, DINING & KITCHEN	15.61 m <sup>2</sup>
3	TOILET & BATH	3.13 m <sup>2</sup>
4	BEDROOM 1	12.42 m <sup>2</sup>
5	HALLWAY	4.38 m <sup>2</sup>
6	BEDROOM 2	15.07 m <sup>2</sup>





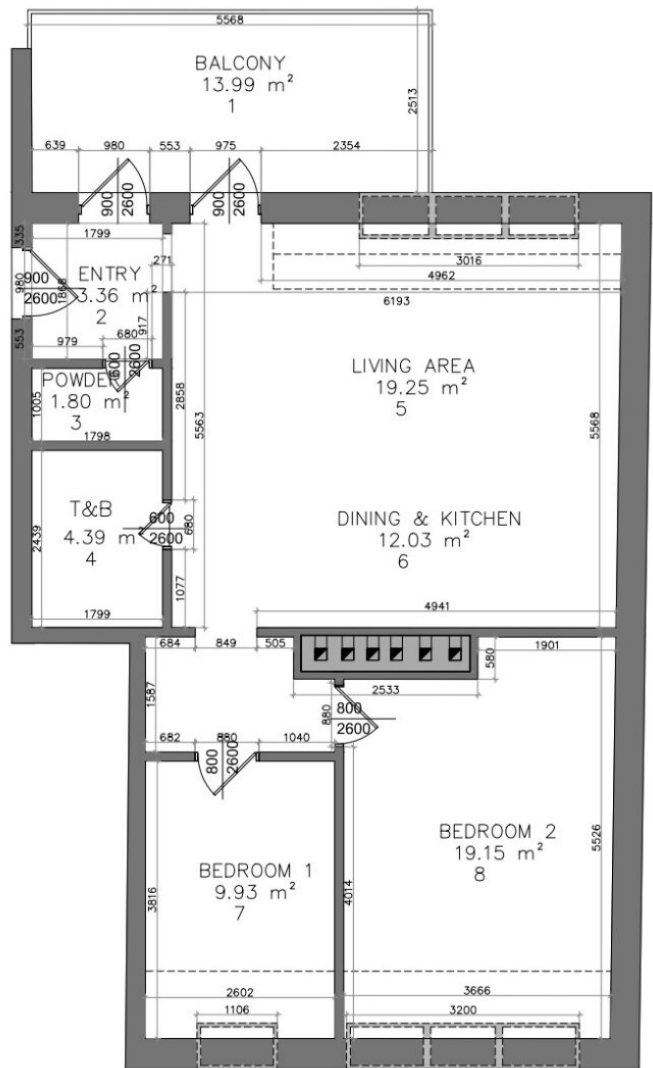
DIMENSIONAL DRAWINGS

TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	BALCONY	3.24 m <sup>2</sup>
2	TOILET AND BATH	1.25 m <sup>2</sup>
3	DINING AND KITCHEN	15.03 m <sup>2</sup>
4	LIVING AREA	22.41 m <sup>2</sup>
5	TOILET AND BATH	5.72 m <sup>2</sup>
6	BEDROOM	11.56 m <sup>2</sup>

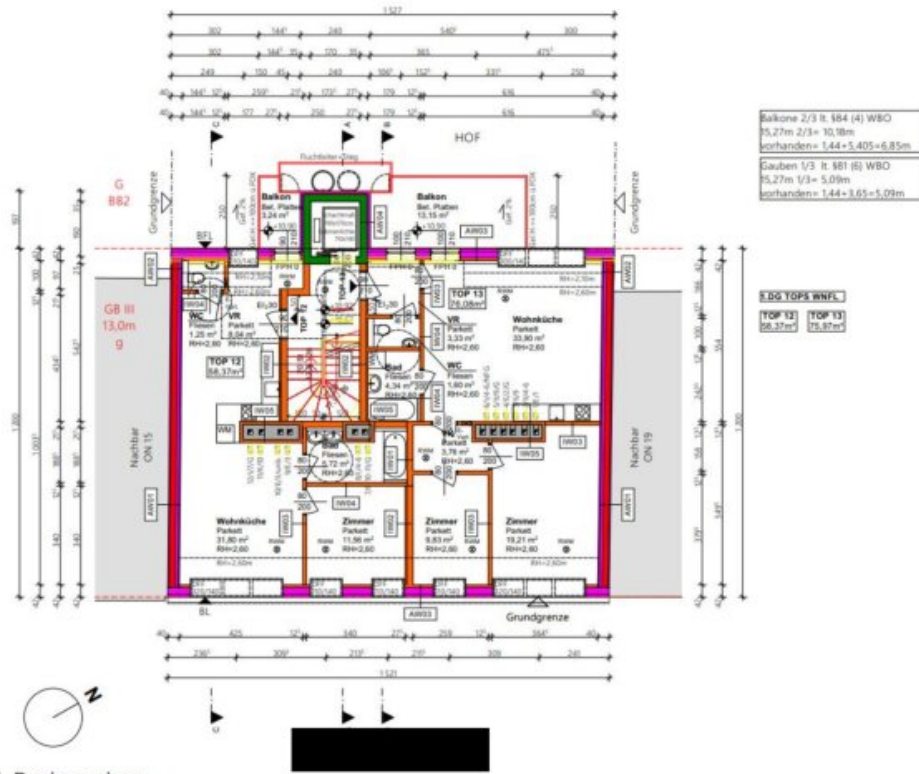


# DIMENSIONAL DRAWINGS

TRANSLATION OF PREMISES		
No.	NAME	AREA
1	BALCONY	13.99 m <sup>2</sup>
2	ENTRY	3.36 m <sup>2</sup>
3	POWDER ROOM	1.80 m <sup>2</sup>
4	TOILET AND BATH	4.39 m <sup>2</sup>
5	LIVING AREA	19.25 m <sup>2</sup>
6	DINING AND KITCHEN	12.03 m <sup>2</sup>
7	BEDROOM 1	9.93 m <sup>2</sup>
8	BEDROOM 2	19.15 m <sup>2</sup>









## Mieterliste

Stock	Top	Mieter*innen	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Unbefristet m <sup>2</sup>	Befristet m <sup>2</sup>	Frei m <sup>2</sup>	HMZ IST in €	€/ m <sup>2</sup> IST netto	MV- Beginn	MV- Ende	Geb.- Datum	Sonstiges
EG	1	LEER	25,15				25,15	0,00	0,00				
EG	2	LEER	30,58				30,58	0,00	0,00				
EG	3-3a	LEER	43,12				43,12	0,00	0,00				
1.OG	4-6	LEER	83,09				83,09	0,00	0,00				
1.OG	7	LEER	34,15				34,15	0,00	0,00				
2.OG	8-9	Mieter*in	57,04		57,04			88,67	1,55		Unbefr.	07.07.1940	
2.OG	10-11	LEER	60,84				60,84	0,00	0,00				

<b>Gesamt</b>	<b>334 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>277 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 89</b>
<b>Prozentualer Anteil an der Nutzfläche</b>			17,08%	0,00%	82,92%	

<b>Dachgeschoßpotenzial</b>	<b>ca. 239 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 064 p.a.</b>
-----------------------------	------------------------------	---------------------

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Letztstand haben, insbesondere, dass die Mieteinnahmen auf ihre Rechtmäßigkeit nicht überprüft wurden.  
 Alle Daten lt. Auskunft der/des Eigentümerin/Eigentümers bzw. der Hausverwaltung und ohne Gewähr.  
 Diese Aufstellung dient nur als Orientierung. Jede weitere Verwendung, insbesondere als Beilage zum Kaufvertrag, wird ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Mittelzinshaus im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes, um 1900 erbautes, Zinshaus auf einer Grundstücksfläche von ca. 481 m<sup>2</sup>. Das Haus umfasst **aktuell** ca. 334 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Aus- und Umbau des Gebäudes wurde bereits genehmigt und ergibt eine geplante Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 573 m<sup>2</sup>. Geplant sind 10 Wohnungen, mehrere Terrassen, eine Dachterrasse und ein Gemeinschaftsgarten auf Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen. Ebenso ist die Errichtung eines Lifts bereits bewilligt. Der Dachgeschossausbau würde eine weitere Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> sowie ca. 40 m<sup>2</sup> Terrassenfläche schaffen.

Die Lage des Zinshauses ist ausgezeichnet. Es befindet sich zentral im 18. Wiener Gemeindebezirks, welcher durch die weitläufigen Grünflächen, der Villen und Gründerzeithäuser, aber auch der Innenstadtnähe keine Wünsche offenlässt. Der nahegelegene Türkenschanz Park lädt zum Verweilen und aufgrund der Weitläufigkeit zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Einkaufsmöglichkeiten und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen. Ebenso sind Restaurants und Cafés nicht weit entfernt. Der nahegelegene Kutschkermarkt bietet am Wochenende nicht nur eine Möglichkeit bei heimischen Produzenten einzukaufen, sondern lädt Sie auch kulinarisch auf eine Reise ein. Die Volksoper ebenso wie die FH Wien der WKW sind in unmittelbarer Umgebung und bieten sowohl Platz für Bildung, als auch Kultur. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, sowohl Busse, als auch die U-Bahn und Straßenbahnen sind in unmittelbarer Umgebung und Sie erreichen den ersten Bezirk in weniger als 20 Minuten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap