# ANLEGER aufgepasst: Pittoreskes Unikat – Altbautraum in bester Stadtlage!



**Objektnummer: 7398/113307**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1895 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 136,18 m² |
| **Nutzfläche:** | 136,18 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.398,59 € |
| **Betriebskosten:** | 300,80 € |
| **USt.:** | 60,16 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ari Abramov**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202









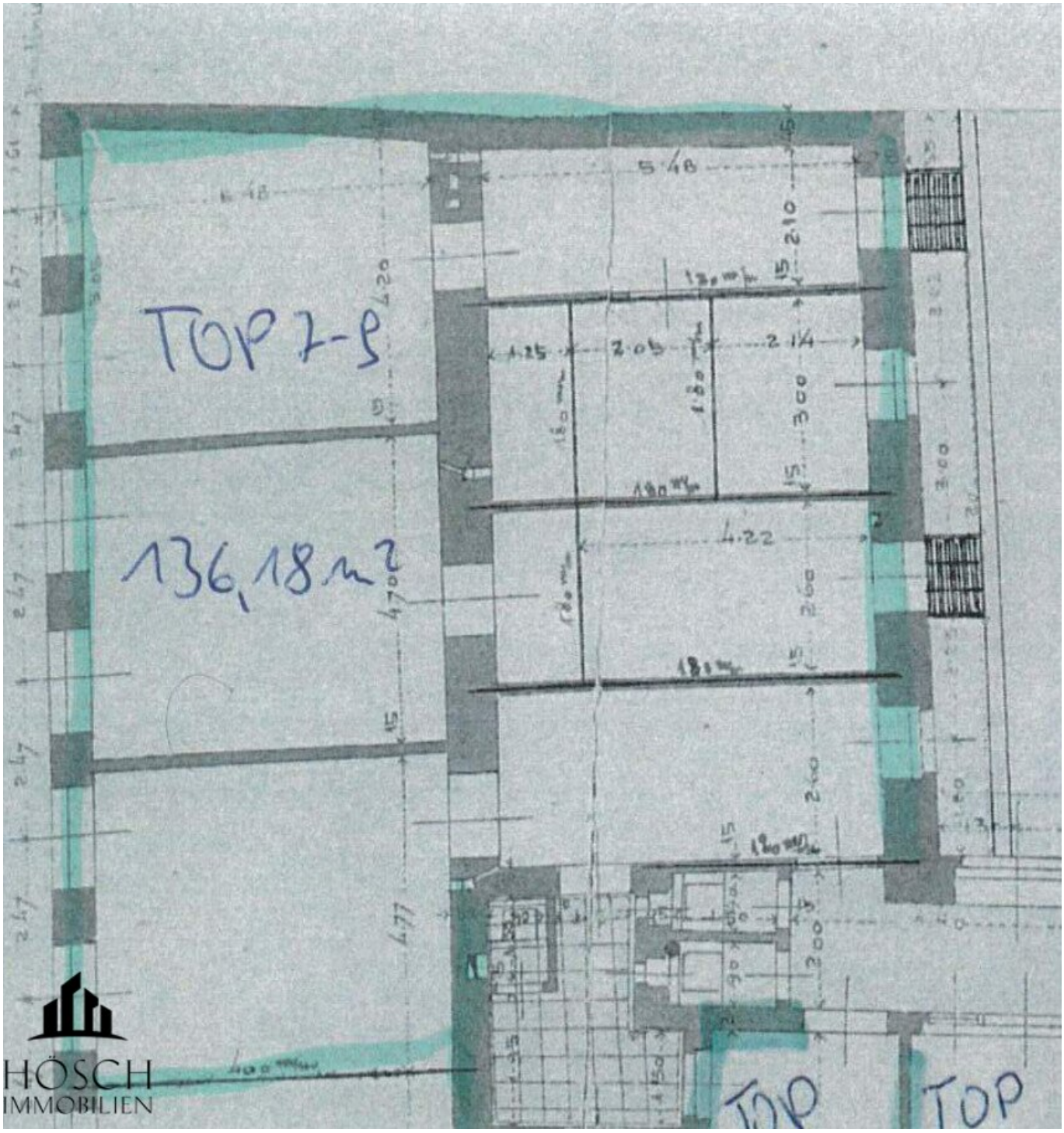







Im Werd 1






HÖSCH
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Das gegenständliche Gebäude ist eine absolute **Rarität**! Dieser **atemberaubende, klassische Wiener Altbau** ist nicht nur in einem sehr gepflegten **Zustand**; er ist **makellos** und übersät mit **opulentem Stuck**. Menschen mit einer ausgeprägten Affinität für schöne Gebäude kommen hier definitiv auf ihre Kosten.

Der Eingangsbereich mit seinen **prachtvollen Kronleuchtern**, den vergoldeten Details und dem **einzigartigen Stuck,** raubt einem förmlich den Atem.

Das Eckzinshaus mit seiner eleganten Gründerzeitfassade verfügt über **5 Regelgeschosse** und ein **ausgebautes Dachgeschoss**, welches den perfekten modernem Kontrast zum restlichen Gebäude darstellt.

**Die L A G E ist H E R V O R R A G E N D:**

Aufgrund der in wenigen Gehminuten erreichbaren **U2 Taborstaße**, der **Busline 5A sowie** der **Straßenbahnstationen 1** und **2**, genießt man eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.**

Somit gelangt man auch in kürzester Zeit in die prunkvolle **Wiener Innenstadt**.

Der schöne **Donaukanal (Vilma Steindling Promenade)**, welcher vor Idylle, Kultur und Leben nur so strotzt, ist in lediglich ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Auch der ***traumhaft schöne Augarten*** mit den *ältesten barocken Gartenanlagen* Wiens, ist **fußläufig** erreichbar.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** finden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

DAS GEGENSTÄNDLICHE **UNBEFRISTET VERMIETETE** GESCHÄFTSLOKAL:

Nutzfläche: **136,18 m²**

Die **Nettojahresmiete** beträgt zurzeit **€ 17.052,84**.

Daher ergibt sich eine derzeitige **Bruttorendite** von ca. **2,85 %.**

**Kaufpreis: € 599.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Ari Abramov** gerne unter **+43 676 844 403 202** zur Verfügung.

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**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