ANLEGER aufgepasst: Pittoreskes Unikat – Altbautraum in bester Stadtlage!

Objektnummer: 7398/113304

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1895
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,95 m²
Nutzfläche:	76,95 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	429.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.575,05 €
Betriebskosten:	169,97 €
USt.:	33,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

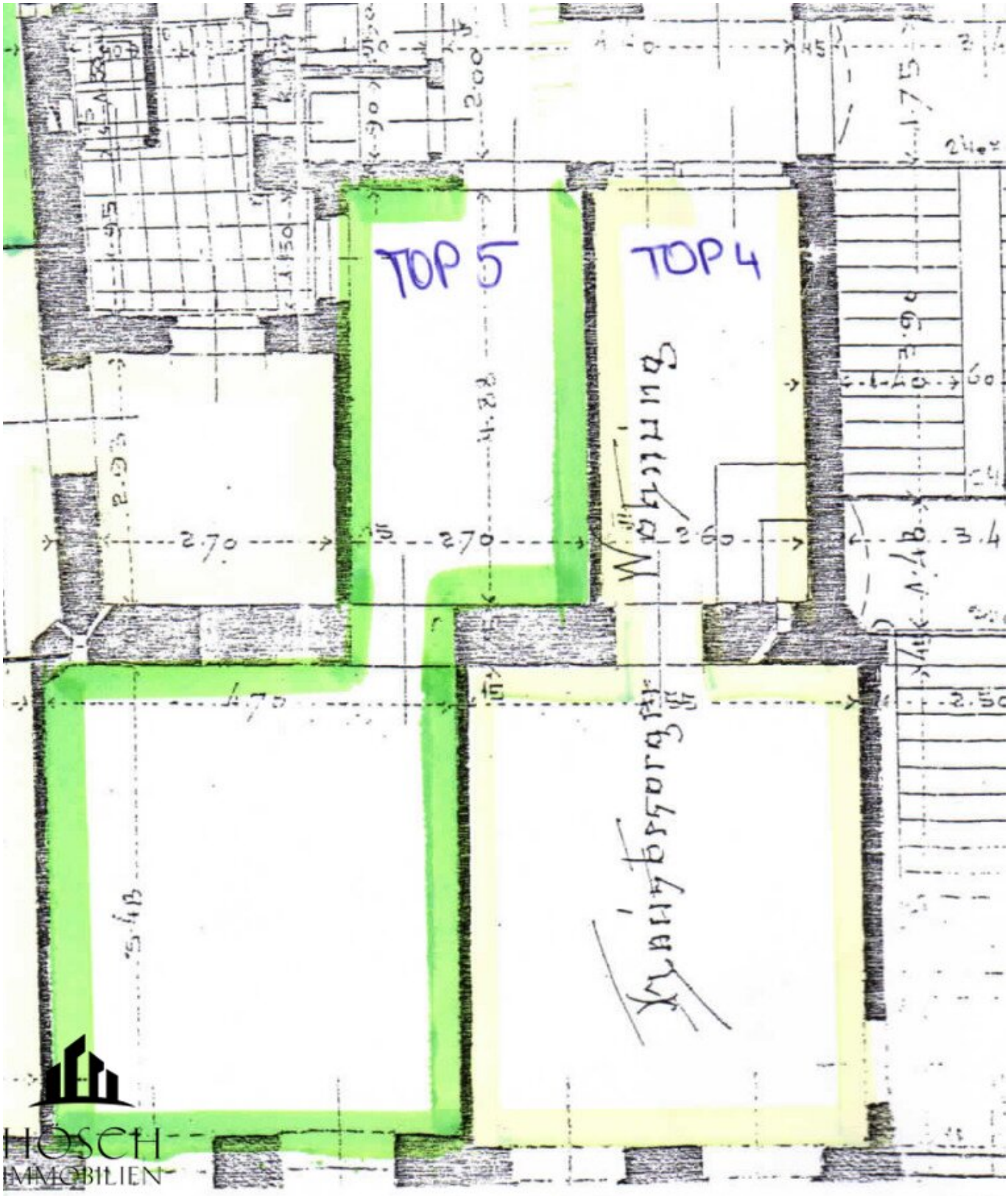
Ihr Ansprechpartner

David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +436603791759

Im Werd 1



HOSCH
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 BIS 31.01.2027 BEFRISTET VERMIETETE GESCHÄFTSLOKAL:

Nutzfläche: **76,95 m²**

Die **Nettojahresmiete** beträgt zurzeit **€ 12.743,64**.

Daher ergibt sich eine derzeitige **Bruttorendite** von ca. **2,97 %.**

Kaufpreis: € 429.000,--

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 David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** 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