

## Top Zinshaus mit Garten, Balkonen & Terrassen – Renditeobjekt in 1180 Wien!



**Objektnummer: 7512/137**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	718,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	855,06 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	37,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	28,09 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.800.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.444,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.990,00 €
<b>USt.:</b>	199,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

136.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

## Objektbeschreibung

H +43 676 7740865

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
**Zum Verkauf steht ein hervorragendes Zinshaus und Renditeobjekt in einer der begehrtesten Lagen Wiens, im 18. Bezirk.**

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einer Gesamtfläche von 855,06 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch seine gepflegte Ausstattung sowie zahlreiche Außenelemente wie Garten, Balkone, Loggien und Terrassen.

Das Objekt präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist ideal für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige und attraktive Rendite legen. Insgesamt stehen Ihnen vier Balkone, vier Loggien sowie zwei großzügige Terrassen zur Verfügung, die den Bewohnern und Mietern angenehme Freiräume im Freien bieten. Der liebevoll gepflegte Garten rundet das Angebot ab und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Lage dieses Zinshauses ist ein weiterer entscheidender Pluspunkt. Der 18. Bezirk zählt zu den beliebtesten und am besten angebundenen Gegenden Wiens. Die exzellente Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile und darüber hinaus. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Mieter aller Altersgruppen.

### **Ebenso überzeugt die Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur.**

In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten, einer Universität und höheren Schulen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass alle wichtigen Einkäufe bequem erledigt werden können.

**Der Kaufpreis für dieses herausragende Renditeobjekt liegt bei 3.800.000,00 €.**

Eine Investition, die sich durch die Kombination aus Lage, Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten langfristig auszahlt. Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein Zinshaus mit großem Potenzial und stabilem Wertzuwachs zu investieren.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus im 18. Wiener Bezirk bietet Ihnen die perfekte Verbindung aus urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und attraktiven Freiflächen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und sichern Sie sich eine Immobilie mit hoher Rendite und nachhaltigem Wert.

### **FAKTEN:**

- Erdgeschoss:

**Geschäftslokal TOP 1 TOP 2 TOP 3 / alle vermietet**

**WFL 215,50 zzgl. Terrassen 24,54m<sup>2</sup> Gartenanteil 37,76m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil NR 1 NR 2 NR 3 Fläche 14,10m<sup>2</sup>**

- 1. Obergeschoss

**Wohnung TOP 4 TOP 5 TOP 6 / alle leerstand**

**WFL 246,06 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia 8,89m<sup>2</sup> Balkone 20,75m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil NR 4 NR 5 NR 6 Fläche 13,99m<sup>2</sup>**

- 2 Obergeschoss

**Wohnung TOP 7 TOP 8 TOP 9 / alle vermietet**

**WFL 257,12m<sup>2</sup> Loggia 6,32m<sup>2</sup> Balkone 10,03m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil NR 7 NR 8 NR 9 Fläche 15,28m<sup>2</sup>**

BMM € 5.230,89 inkl. BK und USt. davon € 478,21 Hauptmietzins gemäß RichtWG §16(2)MRG p.M

*(Das Angebot gilt OHNE Baubewillter Rohdachboden TOP 10+11+12+13 Share Deal)*

**Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung!**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!!**

**Anfragen bearbeiten wir nur mit vollständigen Daten wie Name, Telefonnummer, Mailadresse, Adresse. Vielen Dank!**

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Frau Horvath M: office@immobilienhorvath.at T: +43/676-7740865 jederzeit gerne zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap