Bestandsfreie Residenz in Döblinger Bestlage - seltene Investmentmöglichkeit!



Objektnummer: 19805

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cobenzlgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	2.564,85 m²
Nutzfläche:	2.564,85 m²
Lagerfläche:	60,00 m²
Bürofläche:	1.477,55 m²
Stellplätze:	11
Kaufpreis:	14.900.000,00 €
Betriebskosten:	3.000,00 €
USt.:	317,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662

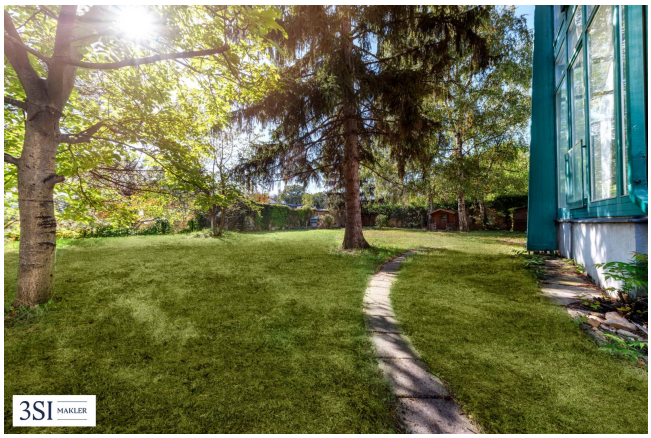













3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

Objektbeschreibung

Bestandsfreie Residenz in prominenter Heurigengegend von Alt-Grinzing

Highlights

- Nutzung als privates Anwesen, Büro- und Wohngebäude, Botschaft, Ärztezentrum etc. möglich
- Private Zufahrt zum uneinsehbaren Anwesen
- Parkähnliches Anwesen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten der bestandsfreien Flächen
- Liegenschaft mit Altbaumbestand
- Großzügige Gartenflächen
- Tiefgarage über beide Gebäudeteile direkt begehbar
- Charmanter Ortskern mitten in einer Millionenstadt

Gebäude und Grundstück

- Bürogebäude und Wohnhaus bestehend aus drei Reihenhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage
- Grundstücksfläche lt. Grundbuch 5.622 m²

Einheiten

- 7 Büroeinheiten
- 3 Wohneinheiten (Reihenhäuser)
- 1 Lager
- 25 Garagenplätze
- 11 Stellplätze

Kennzahlen

- Nutzfläche 2.564,85 m² (Leerstand)
- Mietertrag p.a. (dzt. exkl. Leerstände) EUR 20.528,52
- Kaufpreis EUR 14.900.000

Bürogebäude

Der um 1850 errichtete Gebäudebestand des Bürohauses wurde in den Jahren 1948 bis 1992 mehrmals adaptiert, verkleinert, umgebaut und saniert. Bestehend aus Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss bzw. aus Erdgeschoss, Obergeschoss und 2 Dachgeschossebenen (Osttrakt) weist es in seiner aktuellen Konzeption 7 Bestandseinheiten auf. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus und einen hydraulischen Personenlift (Baujahr 1991, Umbau 2004).

Wohnhaus

Des Weiteren befindet sich am nordwestlichen Teil des Grundstückes Nr. 87/2 ein Reihenhaustrakt mit 3 Wohneinheiten und Eigengärten, bestehend aus Untergeschoss,

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschossebene. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt im Erdgeschoss über eine Treppe und im Untergeschoss durch einen Erschließungsgang, welcher von der hauseigenen Tiefgarage abgeht. Die Grundrisse der Reihenhäuser (Wohnhaus) sind den dem Bewilligungsbescheid aus 1998 zugrunde liegenden Auswechslungsplänen zu entnehmen.

Lage

Die lt. Grundbuch gesamt 5.622 m² große Liegenschaft befindet sich im 19ten Wiener Gemeindebezirk, in unverwechselbarer Lage im historischen Ortszentrum von Grinzing. Die Cobenzlgasse, welche nahezu parallel zur Himmelstraße verläuft, ist in Höhe der gegenständlichen Liegenschaft als Einbahnstraße geführt. Das Umfeld ist durch eine Verbauung durch zum Teil bis ins 16.-18. Jahrhundert zurückreichende, besonders im 20. Jahrhundert vielfach um- und ausgebaute Winzerhäuser charakterisiert. Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist fußläufig in der Himmelstraße gegeben:

- Buslinie 38A: 3 min (zu Fuß)
- Straßenbahnlinie 38: 3 min (zu Fuß)
- U-Bahnlinie U4: 7 min (PKW), 12 min (zu Fuß)
- Zentrum: 15 min (PKW), 30 min (Öffis)
- Autobahn A22: 10 min (PKW)
- Flughafen Wien Schwechat: 29 min (PKW), 60 min (Öffis)

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap