

# **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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	2.564,85 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.477,55 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	11
Kaufpreis:	14.900.000,00 €
Betriebskosten:	3.000,00 €
USt.:	317,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

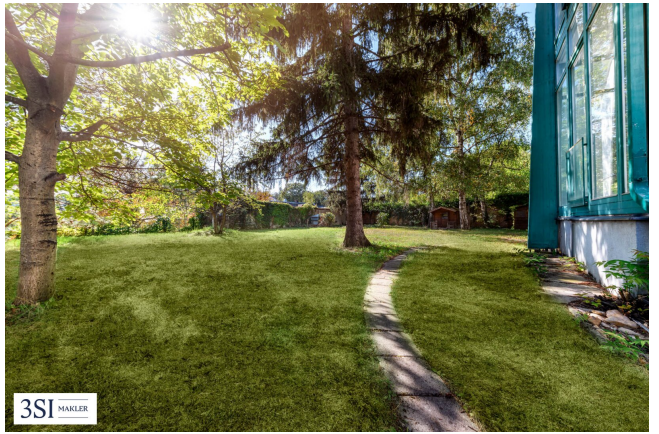


**Georg Mels-Collredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825







## 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 m<sup>2</sup>

## **Einheiten**

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

## **Kennzahlen**

- Nutzfläche 2.564,85 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 BGBl. 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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

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