

**Rendite Zinshaus mit Dachgeschoss Ausbaumöglichkeit!**



**Objektnummer: 7618/451**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	1.381,66 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	6.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### VigolImmobilien GmbH

VigolImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Das Eckzinshaus, das sich in einem sehr guten Gesamtzustand befindet und in einer perfekten Lage im 12. Bezirk liegt. Die Liegenschaft besteht aus insgesamt **29 Einheiten**, die Wohnnutzfläche beträgt ca. 1381,66 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss, für das bereits eine bauwillige Planung (bereits abgelaufen) von etwa 325 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich Terrassen vorliegt. Die gesamten 29 Wohneinheiten wurden kernsaniert und werden derzeit erfolgreich als AirBnB bis Ende Juni 2025 vermietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als eine lukrative Investitionsmöglichkeit mit hohem Potenzial. Die Lage, der gute Zustand und die Möglichkeit zur Erweiterung machen diese Liegenschaft zu einer attraktiven Option für zukünftige Investoren.

## Allg. Informationen

- Wohnnutzfläche **ca. 1.381,66 m<sup>2</sup>**
- **Dachgeschoss ca. 325 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassenfläche ausbaufähig** (Baubewilligung bereits abgelaufen), es ist notwendig, einen neuen Bauantrag zu stellen!
- Bruttogeschoss Flachen Anzahl: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG
- Derzeitiger Zustand: **Vermietet**
- Nettoeinnahmen pro Jahr **EUR 257.713,68** zzgl. Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Nettorendite pro Jahr ca. 3,96 %**

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

**Kaufpreis: EUR 6.500.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap