

**SANIERTE WE - MEHRHEITSANTEILE - SANIERTES  
PARIFIZIERTES ECKZINSHAUS - EINHEITEN AUCH  
EINZELN ZU ERWERBEN - U3 KENDLERGASSE /  
HÜTTELDORFER STRASSE UNMITTELBAR**



**Objektnummer: 2115**

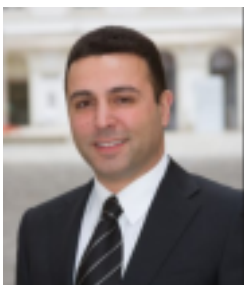
**Eine Immobilie von CONGEMINI Realty Consulting & Investment  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Zinshaus Renditeobjekt  |
| <b>Land:</b>                      | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1140 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1890                    |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 1.786,21 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 4.444.260,00 €          |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 2.488,09 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Shimshon Nanikashvili**

CONGEMINI Realty Consulting & Investment e.U.  
Tuchlauben 7a, 5.Stock  
1010 Wien

H +43 (0) 676 72 444 20

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





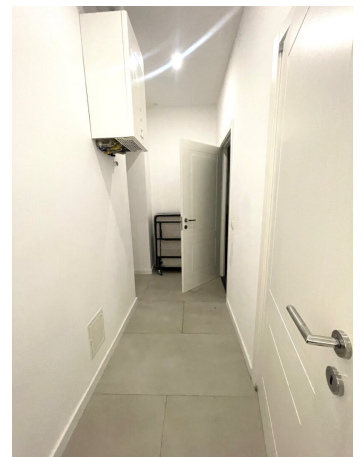
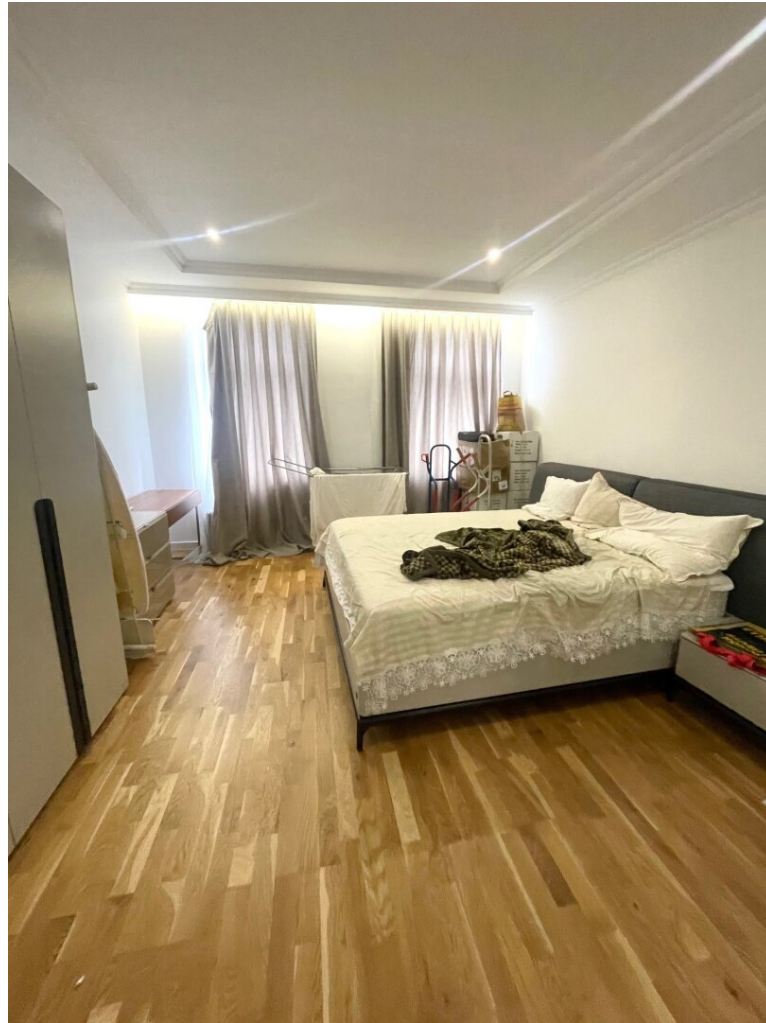
















# Objektbeschreibung

**sanierte WE Anteile im sanierten parifizierten Eckzinshaus - Gemischtes Baugebiet - U3 Kendlergasse / Hütteldorfer Straße**

**zum Erwerben sind rd. 1786,26 m<sup>2</sup> WE - Anteile** in einem schönen sanierten Eck - Zinshaus in optimaler Lage des 14., Gemeindebezirkes, zwischen der U3 Station Kendlergasse und der U3 Station Hütteldorfer Straße.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zwischen 2021 und 2024 wurde ein Personenlift eingebaut, die Außen - sowie Innenfassade saniert, Steigleitungen an erforderlichen Stellen saniert / erneuert und u.a. rd. 542 m<sup>2</sup> Wohnungen renoviert.

## Hinweis

- einzelne Einheiten können separat erworben werden
- die Einzelkaufpreise finden Sie in der beiliegenden Excel - Mieteraufstellung

## Highlights

- Baujahr: ca. 1890
- Grundstücksfläche: 772 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen (zum Erwerben): 1.786,26 m<sup>2</sup>
- Stockwerke: EG - 3.OG (+ Keller)

## Widmung

- Gemischtes Baugebiet, III

### **Mieteraufstellung - Zusammenfassung**

- 542,51 m<sup>2</sup>
  - bei Bedarf können diese bestandsfrei übergeben werden
  - Sanierungsmaßnahmen: neue Thermen, neue Fenster, neue Türen, Fliesen im Sanitärbereich, Küchenzeilen, Parkettböden renoviert
- 323,26 m<sup>2</sup>
  - unbefristet vermietet
  - Mieter ab 85 Jahren
- 277,50 m<sup>2</sup>
  - unbefristet vermietet



- Mieter unter 60 Jahren
- 645,73 m<sup>2</sup> - Gewerbe
  - Erdgeschoß: 421 m<sup>2</sup> (Unterschied v. 3 m<sup>2</sup> zwischen Zili und Plan)
  - Tiefgeschoß: 224,73 m<sup>2</sup>
  - unbefristet vermietet

#### **zusätzliche Info - lt. Mehrheitseigentümer**

- siehe beiliegende Excel - Liste

#### **Lage / öffentlichen Verkehrsanbindung**

- U3 Kendlermarkt (5 Gehminuten)
- U3 Hütteldorferstraße (4 Gehminuten)

## Kaufpreis

- Euro 4.444.260,00 (= Preis für das Gesamtpaket ausschließlich)
- Euro 2.488,09/ m<sup>2</sup> (= Preis für das Gesamtpaket ausschließlich)

## Hinweise

- Die Mietverträge wurden von uns nicht überprüft und wir übernehmen keine Haftung für die obig angeführte Information
- Nicht sämtliche Wohnungen konnten bisher besichtigt werden und wir übernehmen keine Haftung für deren Zustand

## Kontakt

**M** | +43 (0) 676 7244420

**E** | s.nanikashvili@congemini.com

**I** | [www.congemini.com](http://www.congemini.com)

## Wesentliche Information - Bitte durchlesen

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **[www.congemini.com](http://www.congemini.com)** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet die Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere**

**Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilitentreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer.

**Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!**

## **Hinweis**

Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% UST. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.

- Bei Vermietung von gewerblichen Immobilien: 3 Bruttomonatsmieten

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap