

**Anleger aufgepasst! Interessantes Paket aus Büro- und Lagerflächen + TOP Lage in 1160 Wien + Renoviertes Gebäude + Beste Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 282055**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasnerstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	438,60 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	253,38 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	177,33 m <sup>2</sup>
Garten:	15,67 m <sup>2</sup>
Keller:	7,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 145,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,48
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.117,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

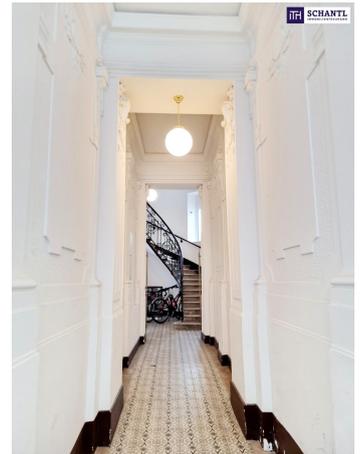
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



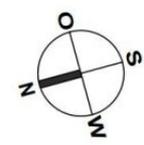
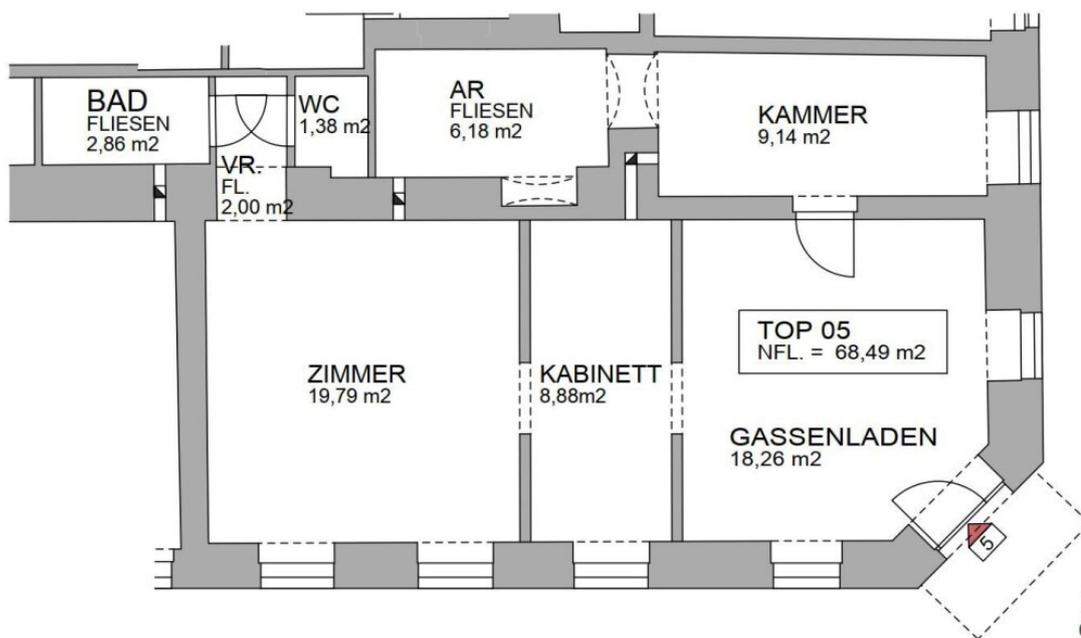
termin zur

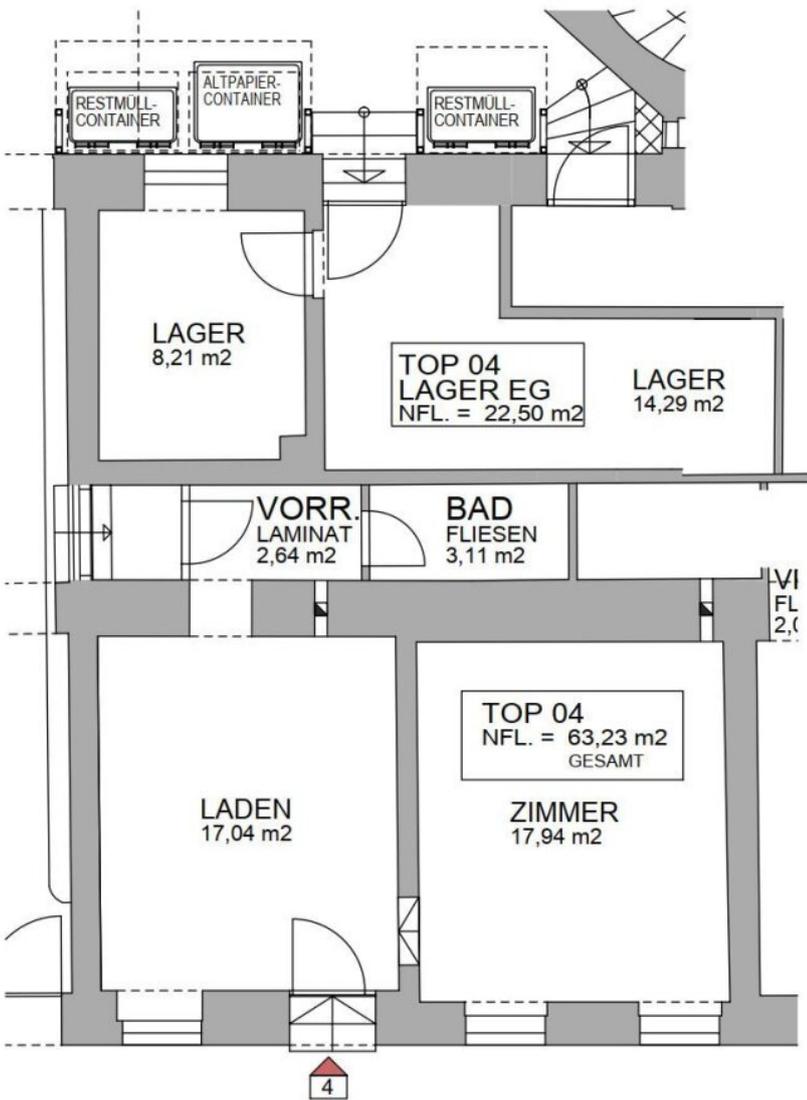




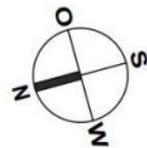
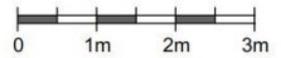


Geschoss	
EG	5
Gassenladen	18,26 m <sup>2</sup>
Kabinett	8,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,79 m <sup>2</sup>
Kammer	9,14 m <sup>2</sup>
AR	6,18 m <sup>2</sup>
WC	1,38 m <sup>2</sup>
Vorr.	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	2,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>68,49 m<sup>2</sup></b>



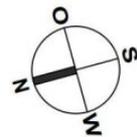
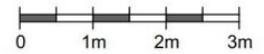
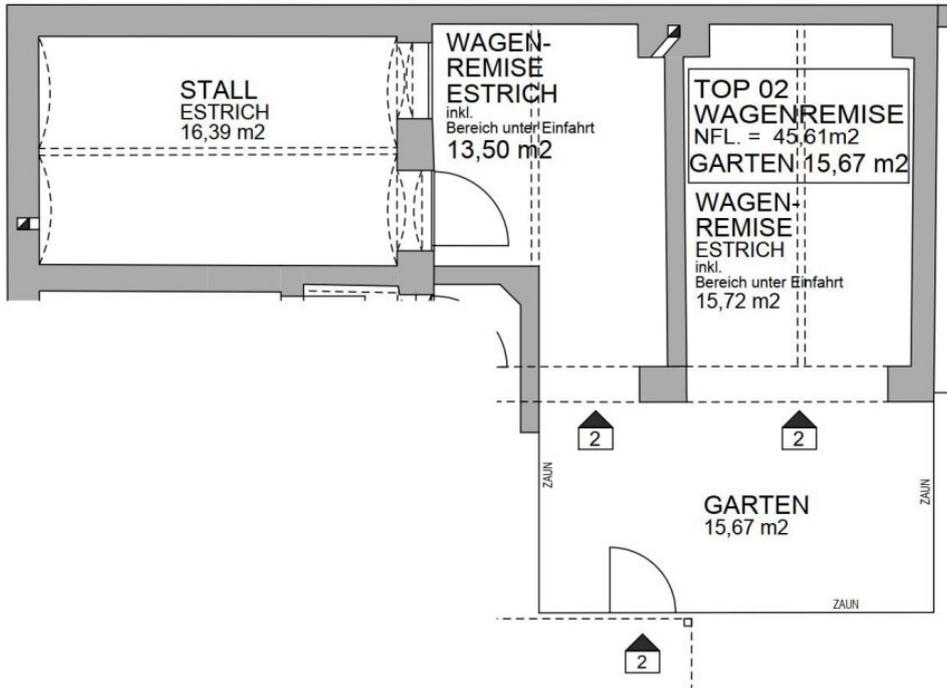


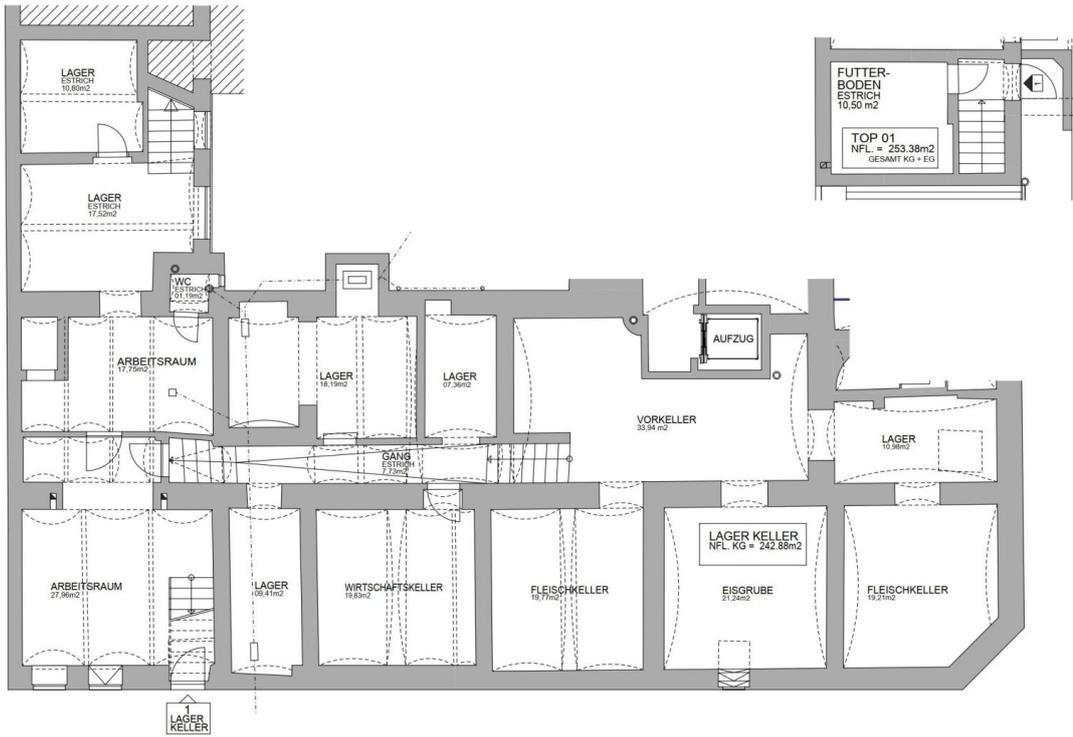
Geschoss	TH	SCHANTL
EG		4
Vorraum		2,64 m <sup>2</sup>
Bad		3,11 m <sup>2</sup>
Laden		17,04 m <sup>2</sup>
Zimmer		17,94 m <sup>2</sup>
Lager		8,21 m <sup>2</sup>
Lager		14,29 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche		63,23 m <sup>2</sup>



HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDFLÄCHE SOWIE

Geschoss	EG
Wagenremise	15,72 m <sup>2</sup>
Wagenremise	13,50 m <sup>2</sup>
Stall	16,39 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	45,61 m <sup>2</sup>
Garten	15,67 m <sup>2</sup>





Geschoss EG und KG

Futterboden	10,50 m <sup>2</sup>
KG	10,80 m <sup>2</sup>
Lager	17,52 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	1,19 m <sup>2</sup>
WC	18,19 m <sup>2</sup>
Lager	7,36 m <sup>2</sup>
Vorkeller	33,94 m <sup>2</sup>
Lager	10,98 m <sup>2</sup>
Fleischkeller	19,21 m <sup>2</sup>
Eisgrube	21,24 m <sup>2</sup>
Fleischkeller	19,77 m <sup>2</sup>
Wirtschaftskeller	19,83 m <sup>2</sup>
Lager	9,41 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	27,96 m <sup>2</sup>
Gang	7,73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>253,38 m<sup>2</sup></b>



HINRICHTUNG DER BODEN- UND INNENHÖHE, SONNE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN OBT AUSSERBESICHT DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBEZEHRUNG, EINER FÜR DIESE ZEIT GELTENDEN SONNE KÜCHEN UND KÜCHENGERÄTE DENEINER NUR DER VERANDERLICHEN UND WERDEN NICHT GELIEFERTE UNTERSCHIEDLICHE PLANKOPIE ANDERUNGEN WÄHREND DER BAUFÜHRUNG VORBEHALTEN NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON ERBAUWERKEN VERWENDBAR - NATURMASSE SIND ERPANDOLICH  
 ALLE QUERSCHNITTE TRAGWERKE UND NACH SCHWACHMASSEN BEZUGSWEISE UND CA. ANGABEN MASSSTÄBEN SIND MÖGLICH

## Objektbeschreibung

**Anleger aufgepasst! Interessantes Paket aus Büro- und Lagerflächen + TOP Lage in 1160 Wien + Renoviertes Gebäude + Beste Infrastruktur und Anbindung!**

**Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus Büro - und Lagerflächen in 1160 Wien!**

### **Facts:**

+ Die Flächen sind befristet vermietet bis 30.06.2028. Eine vorzeitige Rückstellung bis 30.06.2026 gilt als sehr wahrscheinlich!

+ Nutzfläche: ca. 430,71m<sup>2</sup> + ca. 15,67m<sup>2</sup> (gemäß Nutzwertgutachten)

+ Im Kellerbereich sind Einlagerungsräume zu den einzelnen WE-Objekten zugeordnet.

+ Mieteinnahmen: € 955,80.- netto/Monat

+ Im Hofgebäude gibt es laut Architekt ein Ausbaupotential auf ca. 115m<sup>2</sup> und ergibt dies somit ein weiteres Potential von ca. 69,39m<sup>2</sup>.

### **Aufstellung der WE-Objekte:**

+ TOP 1: ca. 253,38m<sup>2</sup> (davon EG 10,50m<sup>2</sup> + ST 242,88m<sup>2</sup>)

+ TOP 2: ca. 45,61m<sup>2</sup> + 15,67m<sup>2</sup> Garten

+ TOP 4: ca. 63,23m<sup>2</sup>

+ TOP 5: ca. 68,49m<sup>2</sup> (Ecklokal)

Kaufpreis: € 490.000.-

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse ausführliche Unterlagen und Informationen zur Verfügung!

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap