

**Renditeobjekt in 1210 Wien: projektiertes Zinshaus mit
Potenzial für 1.970.000 €!**



Objektnummer: 1487

Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	339,00 m ²
Nutzfläche:	381,00 m ²
Keller:	103,00 m ²
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Provisionsangabe:	

70.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Katja Gálffy

3ES Immobilien KG
Schatzsteig 4
1190 Wien

T +43 676 504 35 37

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





SCHNITT A-A





Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich ca. **300 m entfernt von dem Floridsdorfer Bahnhof, U6** Station Floridsdorf. Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 296 m²** umfasst das Zinshaus derzeit eine Wohnfläche von ca. 339 m². Eine Baubewilligung für den Ausbau und Aufstockung des Dachgeschosses um zwei Dachgeschosse liegt vor.

Zusammen mit dem Altbestand sind neun Wohneinheiten geplant. Durch den Um- und Ausbau ergibt sich eine projektierte Wohnnutzfläche von **insgesamt ca. 611,59 m²**. Fast alle Wohnungen haben Balkone, Terrassen von insgesamt ca. 64,62 m², Loggien im Umfang von insgesamt ca. 18,64 m² oder einen Garten von insgesamt ca. 39,36 m².

Das Zinshaus ist an einen Verein kurzzeitvermietet. Der Ertrag der aktuellen Zinsliste beträgt derzeit € 38.236,32 netto p.a. Bei Ankauf wird es bestandsfrei verkauft und übergeben.

Eckdaten:

- **340m² Wohnnutzfläche Altbestand**
- **611m² projektierte Wohnnutzfläche mit 2 Dachgeschossen, Balkonen, Garten, Terrassen, Müllraum, Kinderwagenraum**

Für Fragen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne unter 0676 504 35 37 zur Verfügung.

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.

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 <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap