

Gepflegte Familien-Zinsvilla aus 1908 in bester Hietzinger Lage



Umgebung: das Palmenhaus, Foto von Pixabay

Objektnummer: 4707

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	925,00 m²
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	20
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	558,00 m²
Keller:	150,00 m²
Kaufpreis:	7.450.000,00 €
Betriebskosten:	681,14 €
Provisionsangabe:	

268.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien



Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Familien-Zinshaus Baujahr 1908, erbaut nach Plänen von Alexander Neumann und 1979 im Dachgeschoss ausgebaut, befindet sich in 3. Generation der Eigentümerfamilie, wurde ständig gepflegt und gut erhalten und steht nun zum Verkauf.

Das historische Gebäude wurde von den Eigentümern laufend saniert und steht nun in sehr gepflegtem Zustand da. Die Familien-Zinsvilla besteht aus insgesamt 3 Wohnungen (Wohnungseigentum begründet), davon ein über zwei Geschosse gehendes Penthouse, eine ehemalige Portier"wohnung" im Parterre/Souterrain (nicht als Wohnung parifiziert) und Keller sowie Tiefgarage. Die Wohnung im Hochparterre ist derzeit unbefristet vermietet. Mit den Mieteinnahmen (ca. 1.000,-) werden zur Zeit die Betriebskosten abgedeckt. Die restlichen Einheiten sind bestandsfrei.

Das Objekt befindet sich in der Schutzzone, eine gewisse Erweiterung im Dach (Galeriegeschoss) sollte lt. erster Einschätzung einer Architektin möglich sein.

Aufteilung:

- Souterrain: ehemalige Portierwohnung, diverse weitere Räumlichkeiten (Keller, Weinkeller, Heizraum etc.) sowie Garage für 2 Autos
- Hochparterre: Wohnung, unbefristet vermietet, ca. 238 m² , Balkon 7,54 m² , Loggia 4,70 m²
- 1. Stock: Wohnung, ca 244 m² , Balkon 7,25 m²
- 2. Stock: Penthouse über 2 Ebenen, ca. 443 m² , Balkon 3,32 m² . Terrasse 23,75 m², innenliegender Stiegenaufgang ins Obergeschoß, zusätzlich auch über den Lift oder das Stiegenhaus erreichbar.

Hard Facts:

- Wohnnutzfläche: 925 m² (ohne Souterrain)

- Grundstücksfläche: 896 m²
- 3 Wohneinheiten, davon 1 vermietet -
- Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick
- Hauseigener Weinkeller
- Modernes Sicherheitssystem
- Aufzug im Haus
- 2 Garagenplätze
- Sehr gut erhalten
- Trockener Keller

Dealstruktur: Asset Deal

Folgende **laufende Kosten** wurden uns von der Eigentümerin genannt und wurden in den angeführten Betriebskosten auf monatliche Kosten heruntergebrochen:

- Müll und Grundbesitz-Abgabe: derzeit 2 Tonnen (bis zu 4 Mülltonnen möglich), jährlich € 1.546,92
- Rauchfangkehrer: kommt 2x jährlich, 1/2 Jahr € 205,72, 1/2 Jahr € 316,71
- Abwasser Kanäle: € 293 monatlich
- Wasser: € 843,79 jährlich

- Strom Stiegenhaus: € 70,- monatlich
- Jahresabrechnung: € 148,30
- Strom Wohnung: jährlich € 755,24

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung.

Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap