

Renditestarkes Zinshaus mit Geschäftslokal & sanierter Gartenvilla in 1120 Wien



Objektnummer: 4356/276

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	3.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

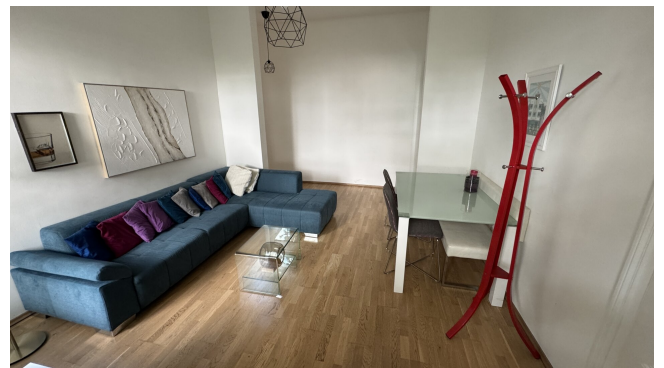
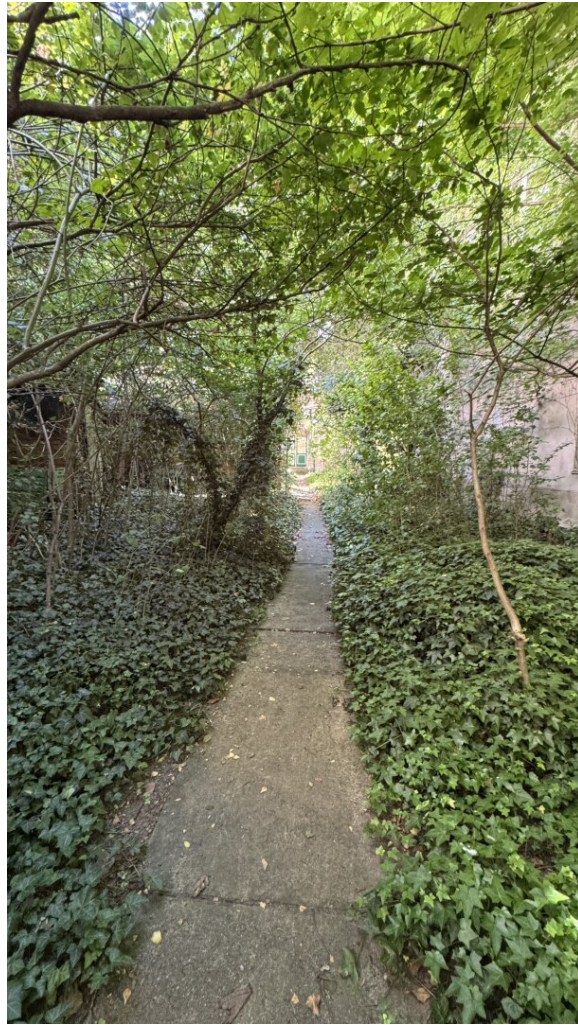
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

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

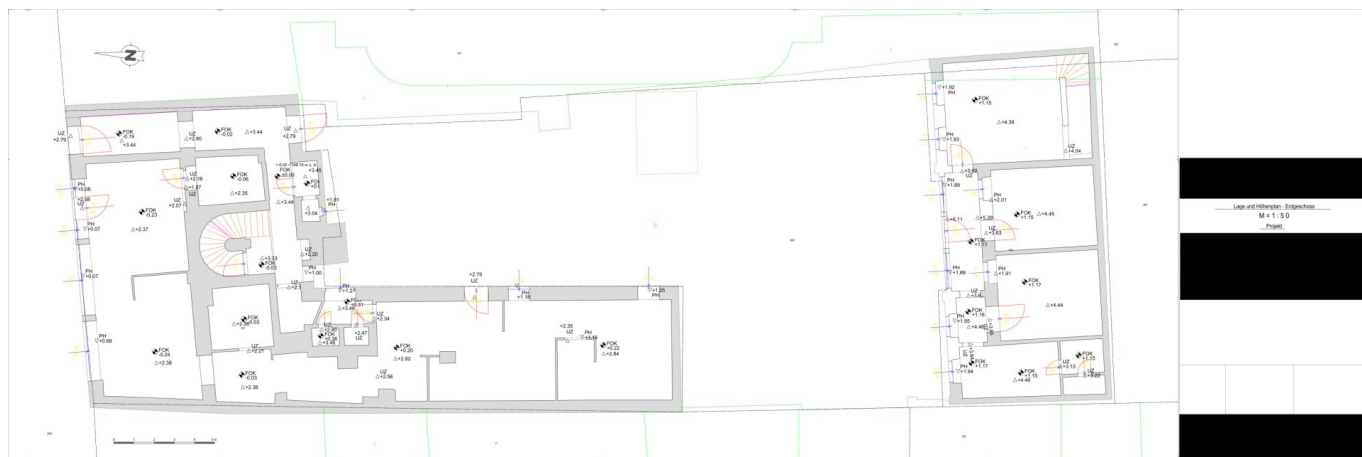




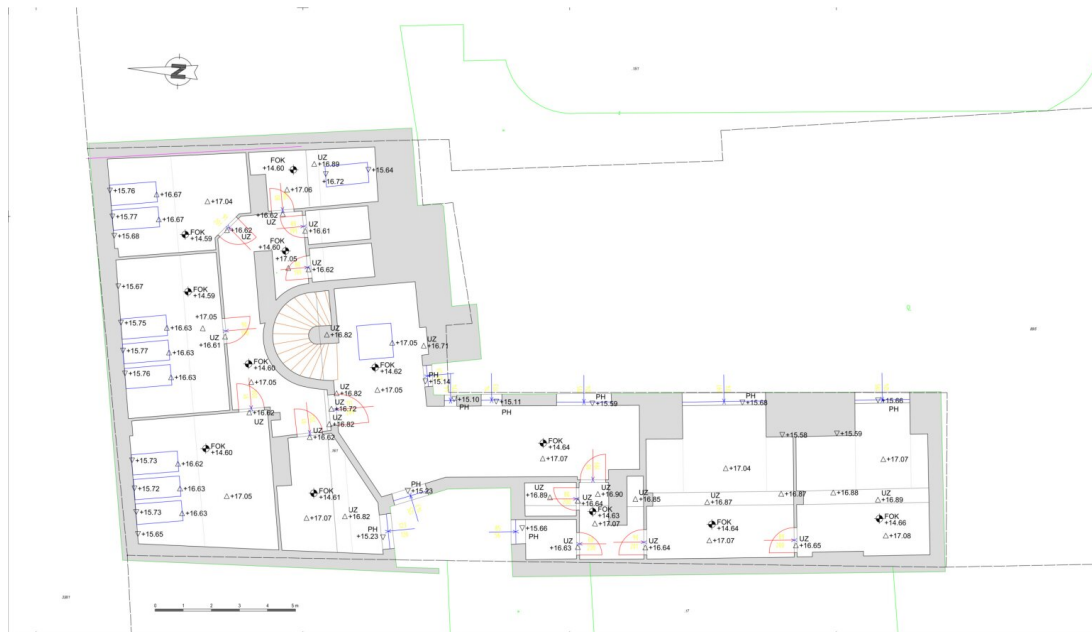




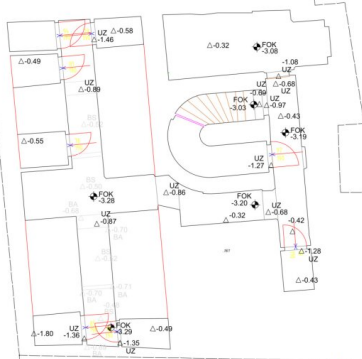








Lage und Höhenplan - Dachgeschoss
 M = 1:50
 Projekt



Lage und Höhenplan - Teilgeschoss
M = 1 : 50



Objektbeschreibung

Highlights:

- Zinshaus mit Geschäftslokal, 1. Dachgeschoßausbau & 2. Ausbauoption
- Komplett sanierte Gartenvilla mit 207 m² Wohnnutzfläche & 371 m² Garten
- Gemischtes Baugebiet / Geschäftsviertel (Bauklasse 4 & 1)
- Solide Mieterstruktur & technisch gut ausgestattetes Objekt
- Sehr gute öffentliche Anbindung im 12. Bezirk

Zinshaus – vielseitiges Anlageobjekt:

- **Nutzfläche DG-Ausbau (1. Dachgeschoss):** ca. 195,73 m², als Büro genutzt
- **Weitere Ausbaumöglichkeit im 2. DG vorhanden**
- **9 Wohneinheiten** (ca. 159,73 m² Wohnnutzfläche, alle A-Standard)
- **Geschäftslokal:** ca. 167 m²
- Heizung: 5 Wohnungen mit Fernwärme, 4 Wohnungen + DG + Geschäftslokal mit Gas-Kombithermen
- Ausstattung: teils Fußbodenheizung, Parkettböden, moderne Küchen mit Geräten
- Weitere Merkmale: neue Fenster, neue Eingangstüren, Kellerabteile, Blitzableiter

Gartenvilla (ehem. Fuhrwerkerhaus) – stilvoll & generalsaniert:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 207,51 m² auf EG + 1. Stock
- **Gartenfläche:** ca. 371 m²
- **Bauklasse 1, geschlossene Bauweise**
- Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, AR, WC, Vorraum

- 1 Stock: 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 WC, 2 Garderoben, Vorraum
- Ausstattung: Gas-Kombitherme mit 160 l Warmwasserspeicher, Parkett-/Holzböden, Behindertenlift, Holzterasse

Besichtigung & Kontakt:

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Objekt bei einem persönlichen Termin.

? **Herr Bruno Franz**

? **+43 664 3553 790**

Bitte geben Sie bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer an – vielen Dank!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum Vertragsabschluss.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap