

**Anlageobjekt: parifiziertes Zinshaus im guten Zustand (ca
3,9% Nettorendite)**



Objektnummer: 7939/2300161839

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	2.075,71 m ²
Kaufpreis:	3.927.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.891,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Polina Klemenko

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +4369918410082

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





Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Das unterkellerte Zinshaus erstreckt sich über insgesamt **vier oberirdische Geschöße** (Erdgeschoß und drei Obergeschoße) sowie **zwei ausgebaute Dachgeschoße**.

Die Liegenschaft umfasst derzeit **49 Bestandseinheiten**, bestehend aus **48 Wohnungen** sowie **1 Geschäftslokal**. Sämtliche Einheiten sind aktuell **befristet vermietet**, was mittelfristig eine flexible Nutzung bzw. Neuverwertung ermöglicht. Die bereits erfolgte Parifizierung und die **kompakten Wohnungsgrößen** – teils unter **30 m²** – bieten attraktive Verwertbarkeit.

Laut vorliegender Zinsliste enden die meisten Mietverhältnisse bis **2027**; ein Einzelmietvertrag läuft bis zum **01.01.2029**.

Die Liegenschaft befindet sich in einem **durchschnittlich bis guten Gesamtzustand** mit solider Ausstattung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **zentrale Fernwärmeheizung**.

Aktuell erzielt das Objekt eine **Nettorendite von ca. 3,9%** (Stand: 11/2024).

Ein **Verkehrswertgutachten** inkl. Zinsliste und weiteren Unterlagen liegt vor und kann bei Interesse gerne übermittelt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap