

**„Charmantes Zinshausensemble nahe Schloss
Schönbrunn – mit Geschäftslokal, Dachgeschoßausbau &
separater Gartenvilla“**



Objektnummer: 4356/285

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
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.

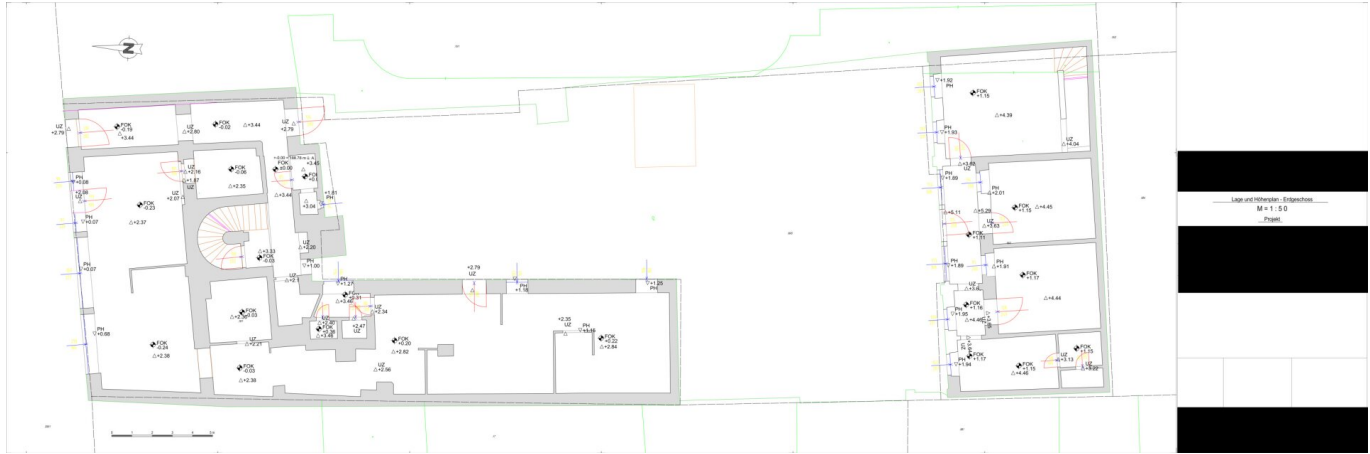




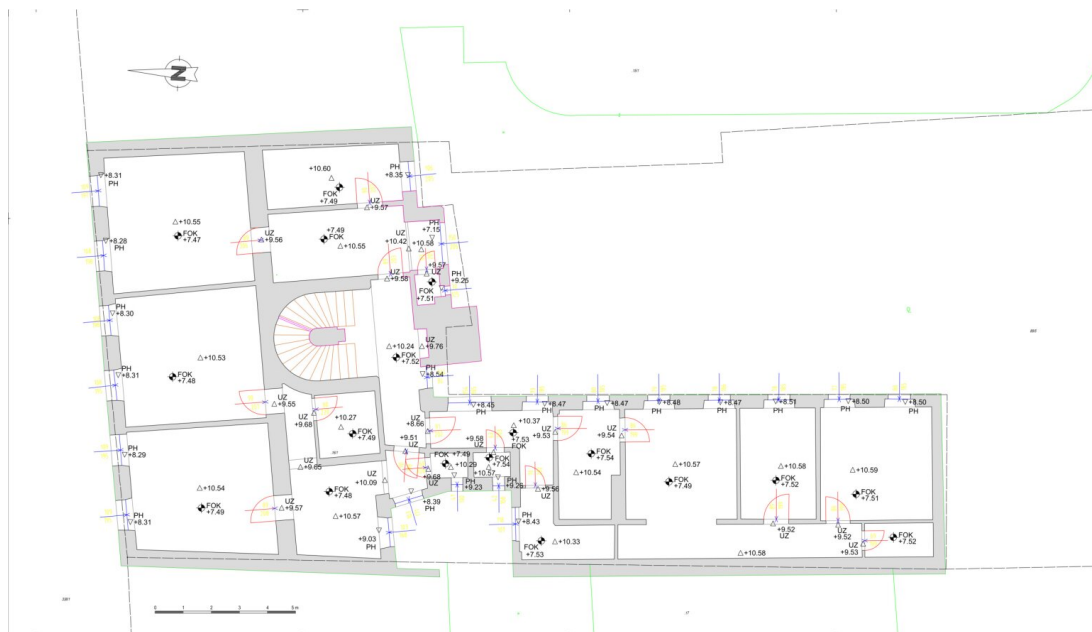




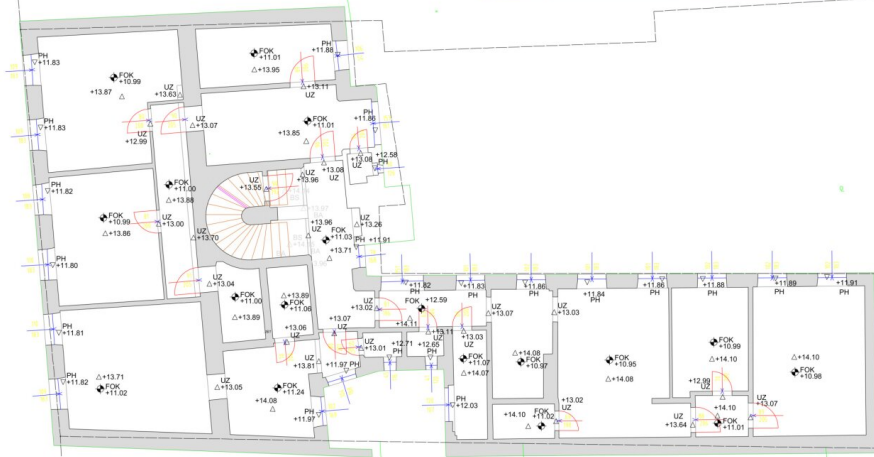








Lage und Höhenplan - Obergeschoss 2
M = 1 : 5 0
Projekt



0 2 4 6 8 10m

Lage und Höhenplan - Obergeschoss 3
M = 1:50
Projekt

Objektbeschreibung

In hervorragender Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses attraktive Immobilienensemble zum Verkauf. Es besteht aus einem gepflegten Zinshaus mit Geschäftslokal, ausgebautem Dachgeschoß und der Möglichkeit eines weiteren Dachausbaus sowie einer charmanten, komplett sanierten Gartenvilla mit großzügigem Garten.

Zinshaus – vielseitig nutzbar mit Entwicklungspotenzial

- **Bauklasse IV, Gemischtes Baugebiet (GB), Geschäftsviertel (GV)**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 1.307 m²
- **Struktur:** EG + 3 Stockwerke + ausgebautes Dachgeschoß (ca. 195,73 m² Nutzfläche), weiterer Dachausbau möglich
- **Einheiten:** 9 Wohnungen (gesamt ca. 159,73 m² Wohnnutzfläche), Geschäftslokal (ca. 167 m²)
- **Ausstattung:**
 - Neue Fenster & teilweise neue Eingangstüren
 - Aufzug vorhanden
 - A-Standard Wohnungen
 - 5 Einheiten mit Fernwärme, 4 mit Gas-Kombitherme
 - Fernwärmeanschlüsse bereits vor den Türeingängen
 - Teilweise Fußbodenheizung, Parkettböden, Einbauküchen mit Geschirrspüler und Waschmaschinenanschluss
 - Kellerabteile, Blitzableiter

Gartenvilla – modernisiert & hochwertig ausgestattet

- **Bauklasse I, Geschlossene Bauweise**
- **Wohnnutzfläche:** ca. 207,51 m²

- **Gartenfläche:** ca. 371 m²
- **Sanierung:** vollständig generalsaniert, 1. Stock neu aufgebaut
- **EG:**
 - 3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, WC, Abstellraum
 - Böden: Sternparkett, Holzdielen, Fliesen & PVC
 - Heizung: Gas-Kombitherme mit 160 L Wasserspeicher
- **1. Stock:**
 - Holzstiege & barrierefreier Lift
 - 3 Zimmer, 2 Bäder, WC, 2 Garderoben, Vorzimmer
 - PVC-Böden

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kontaktieren Sie:

? **Herrn Bruno Franz**

? **+43 664 3553 790**

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Jetzt Kontakt aufnehmen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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