

Renditeobjekt: Zinshaus mit Potenzial und kleinem Einfamilienhaus im Hof



Objektnummer: 960/72962
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	544,00 m²
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.720,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

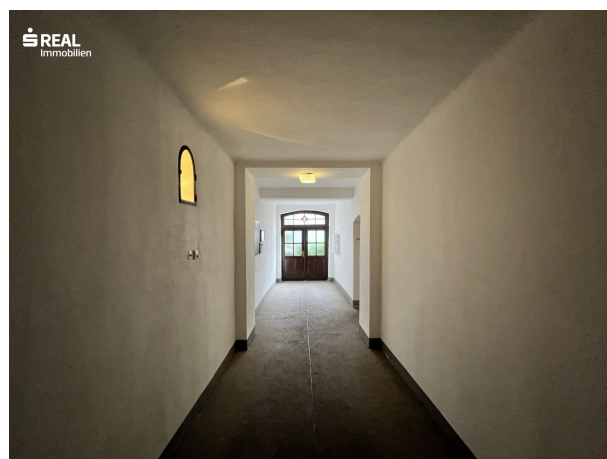
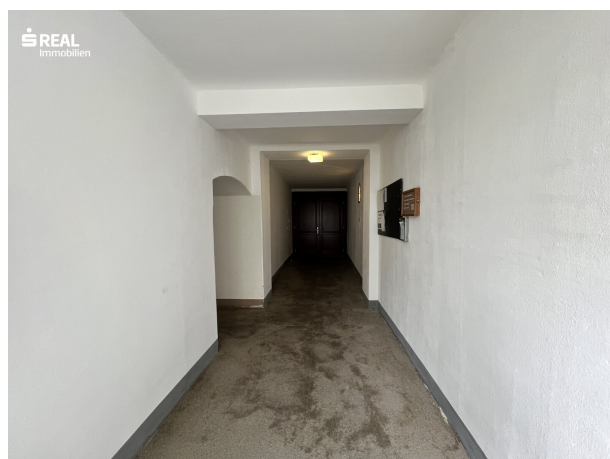


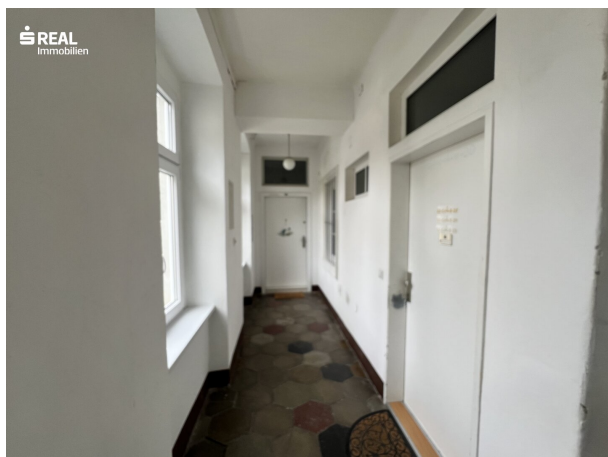
Markus Kabourek

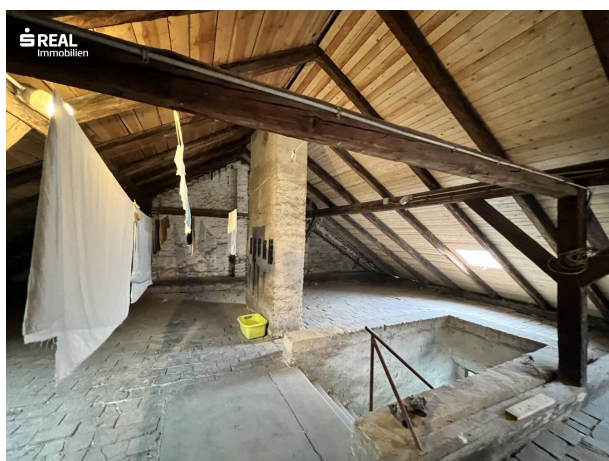
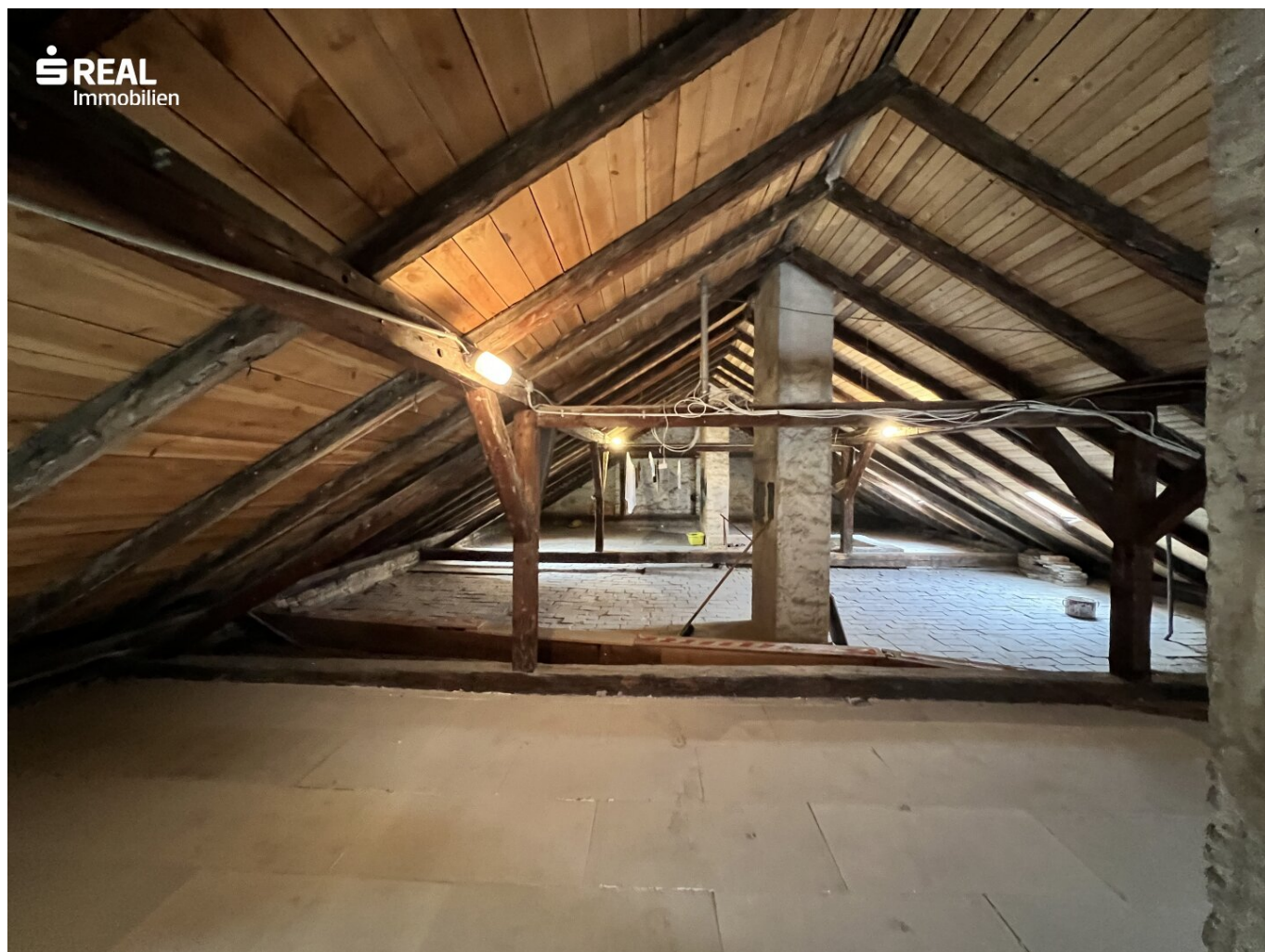
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264
H +43 664 8182390

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

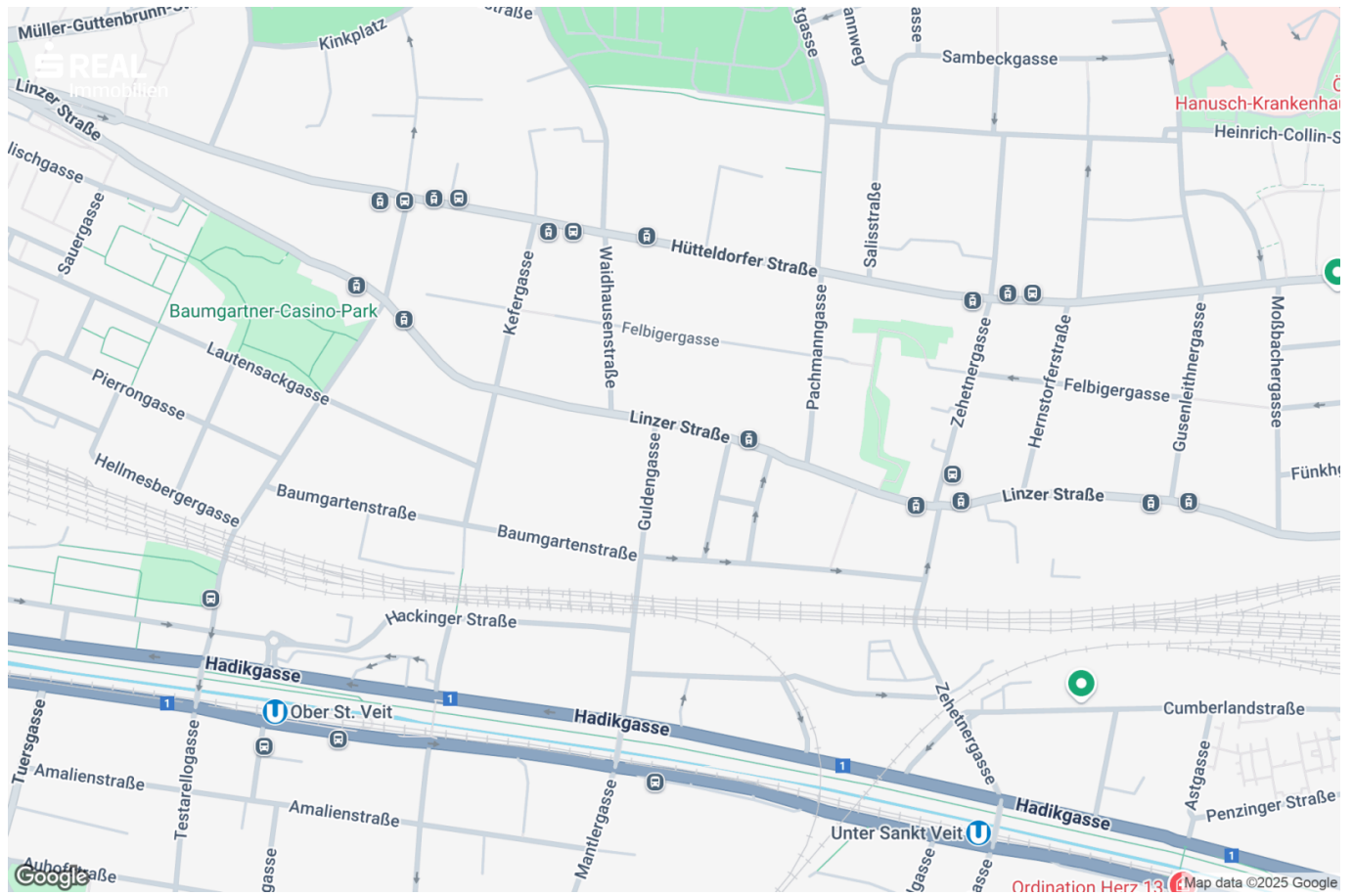












Objektbeschreibung

Exklusive Investitionsmöglichkeit im Herzen eines wachsenden Wiener Stadtteils

Entdecken Sie ein einzigartiges Investmentobjekt im begehrten 14. Wiener Bezirk – eine hervorragende Chance, Ihr Portfolio mit einem Zinshaus zu erweitern. Dieses charmante Gebäude, das sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit der Wertsteigerung, sondern auch zur individuellen Gestaltung, um ein echtes Schmuckstück zu erschaffen.

Objektdaten:

- Kaufpreis: **1.480.000,00 €**
- Nutzfläche ca.: **544 m²**
- Grundstücksfläche ca.: **561 m²**
- Anzahl der Wohneinheiten: **7**

Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten durch Sanierung

Mit einer großzügigen Gesamtfläche von 544 m² eröffnet Ihnen dieses Zinshaus zahlreiche Möglichkeiten der Sanierung und Revitalisierung. In der Mitte des begrünten Innenhofs stellt ein kleines Einfamilienhaus mit einer Bruttofläche von 106 m² ein besonderes Highlight dar. Die bestehende Bausubstanz bietet Raum für kreative Konzepte, sei es eine Komplettmodernisierung, eine Teilsanierung oder die Umnutzung der Immobilie. Nachdem das Gebäude auf den neuesten Standard gebracht wurde, kann die Immobilie nicht nur ihren Wohnkomfort erheblich steigern, sondern auch die potenzielle Rendite erheblich maximieren oder das Gebäude Parifizieren und die Einheiten abverkaufen.

Ein solches Sanierungsprojekt stellt eine lukrative Möglichkeit dar, die in dieser Lage besonders begehrt ist.

Top Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage, nur wenige Minuten von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – alle sind fußläufig erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die direkte Anbindung an die U-Bahn-Linie U4, die Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum bringt, sowie die gute Erreichbarkeit von wichtigen Geschäfts- und Freizeitvierteln. Dies macht das Objekt sowohl für Berufspendler als auch für Studenten und junge Familien besonders attraktiv, die eine schnelle Verbindung zu

den zentralen Anlaufpunkten Wiens schätzen.

Exzellente Infrastruktur für den Alltag

Die Umgebung der Guldengasse 5 bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den täglichen Bedarf Ihrer zukünftigen Mieter deckt. In der Nachbarschaft finden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Krankenhaus sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Für Familien bietet die Gegend zudem eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.

Das ideale Objekt für langfristige Kapitalanlage oder individuelle Verwertung

Dieses Zinshaus eignet sich sowohl für Investoren, die eine langfristige Kapitalanlage anstreben, als auch für Bauträger oder Projektentwickler, die die Immobilie individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die hohe Nachfrage nach gut angebundenen und gut sanierten Immobilien in dieser Lage garantiert eine attraktive Rendite sowohl im Bereich der Mieteinnahmen als auch im Hinblick auf die zukünftige Wertentwicklung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit

Ob als langfristige Kapitalanlage oder als Entwicklungspotential – diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein echtes Wertobjekt zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Zinshaus in ein begehrtes Wohnhaus mit attraktivem Wohnumfeld. Die Chance, in einem der dynamischsten Bezirke Wiens zu investieren, sollten Sie nicht verpassen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ergreifen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Renditeobjekt!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m



Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.