

## Seltene Gelegenheit: Drei vermietete Einheiten in einer Wohnung



Top 38, Eingangsbereich

**Objektnummer: 287105**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	108,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Keller:	2,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	615.000,00 €
Betriebskosten:	260,21 €
USt.:	28,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 300009

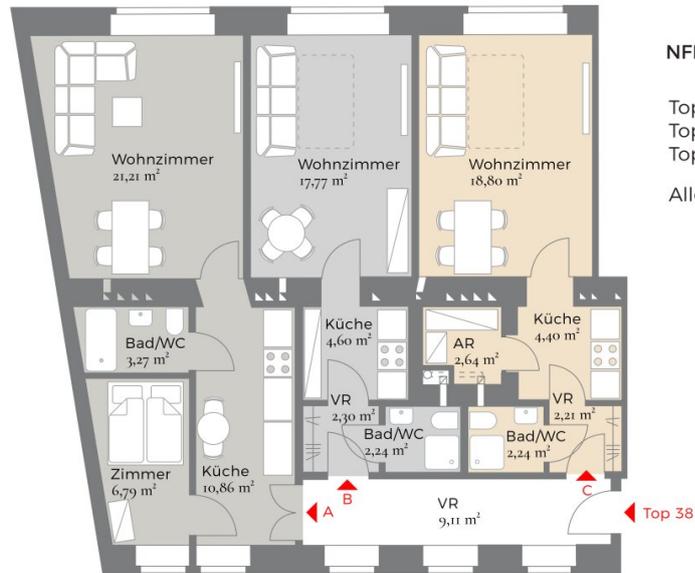












NFL gesamt: ca. **108,42 m²**

Top 38a (ca. 42,13 m²)

Top 38b (ca. 26,93 m²):

Top 38c (ca. 30,29m²)

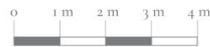
Allgemeiner Gang: ca. 9,11 m²



**TOP 38, 2. Stock**

**SCHEMATISCHE DARSTELLUNG**

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



## Objektbeschreibung

### Ungewöhnliche Anlegerwohnung mit Potenzial – 3 vermietete Einheiten in einer Liegenschaft

Zum Verkauf steht eine besonders interessante Wohnung mit einer ursprünglich ca. 108 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche, die nachträglich in **drei separate Einheiten** unterteilt wurde.

Jede dieser Einheiten verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Küche sowie ein eigenes WC. Aktuell sind alle drei Einheiten **befristet vermietet**.

Details zu den **Mietverträgen** und den **erzielten Erträgen** stellen wir Ihnen gerne in einem ausführlichen Exposé zur Verfügung – senden Sie uns dazu einfach Ihre Anfrage.

Die Wohnung ist im Grundbuch als eine Einheit eingetragen. Eine Parifizierung der Einheiten ist aufgrund des damit verbundenen Aufwands vor dem Verkauf nicht vorgesehen.

Aus diesem Grund suchen wir einen *Käuferin*, der/die die Wohnung im derzeitigen Zustand übernimmt und die bestehenden Mietverhältnisse fortführt.

Dieses Objekt eignet sich ausserdem perfekt für **Eltern, die ihren Kindern eine Wohnlösung für das Studium bieten** und gleichzeitig eine **werthaltige Immobilie** erwerben wollen.

Denkbar wäre in diesem Fall auch der gemeinschaftliche Erwerb über eine GmbH.

**Ein spannendes Objekt mit vielseitigem Nutzungspotenzial** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Das Gebäude

Das Gebäude wurde im Zeitraum von 2002 bis 2003 thermisch-energetisch grundsaniert und gänzlich erneuert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Hainburger Straße über eine doppelflügelige Glaseingangstür und führt zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich.

Von hier aus gelangt man einerseits über einen Innenhof in das Hofgebäude und andererseits ins Stiegenhaus.

**Der Aufzug** befindet sich im Hinterhaus, wurde im Jahr 2022 eingebaut und ist für 5 Personen ausgelegt.

Die Allgemeinflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

## **Zu den Wohnungen**

Alle drei Einheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind derzeit funktional ausgestattet.

Sämtliche Böden, Wände und Decken und die technischen Installationen entsprechen dem zeitgemäßen Standard.

Die Aufteilung ist jeweils kompakt und effizient gelöst, ideal für Einzelpersonen, Studierende oder Wochenpendler. Die Grundrisse sowie die Fotos der einzelnen Wohnungen im jetzigen Zustand senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Anteilsberichtigungsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll vom 18.06.2024
- Vorausschau 2025
- Aktuelle Vorschriften
- Betriebskostenabrechnung

- Aktuelle Mietverträge

## **Verkehrsanbindung:**

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- **U-Bahnlinien: U3 Kardinal-Nagl-Platz** (5 Gehminuten)
- S-Bahnlinien: S1, REX: Bahnhof Rennweg (via Bus 77A)
- Straßenbahnlinien: O, 71
- Buslinien: 4A, 74A, 77A,

Die Lage überzeugt durch eine gesicherte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind gut erreichbar und ausreichend vorhanden. Insgesamt lässt sich die Infrastruktur als sehr gut bezeichnen.

## **Besichtigungen**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit 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!

## **Unser Service für Sie**

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die

Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap