

# Revitalisiertes Wohn- und Geschäftshaus nahe Burggasse Stadthalle



**Objektnummer: 1760/87**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	2.373,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.457,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	11.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.842,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Irene Lindenberger

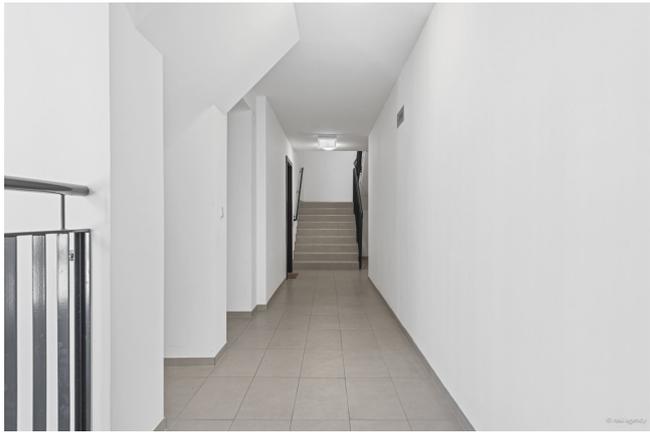
Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36  
H +43 660 824 3952





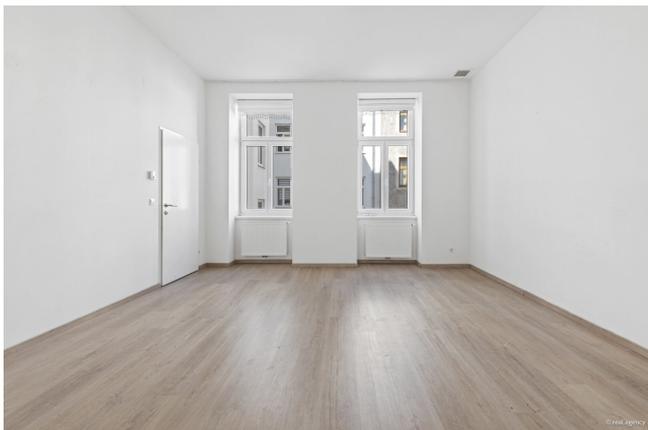








© real agency



© real agency



© real agency













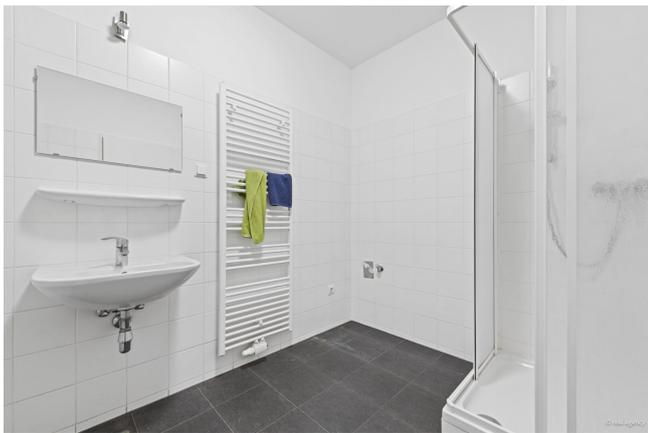
© real agency



© real agency



© real agency







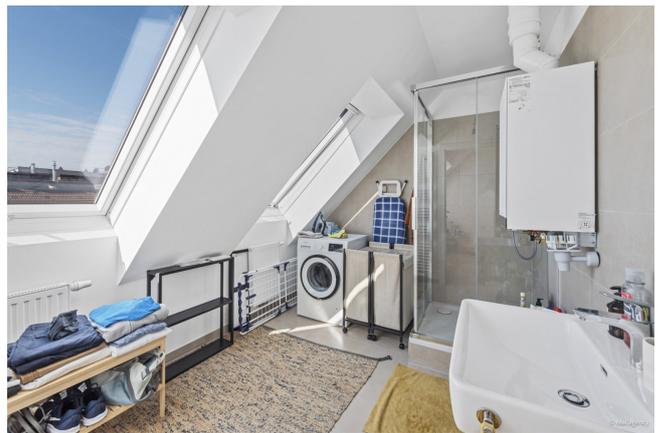








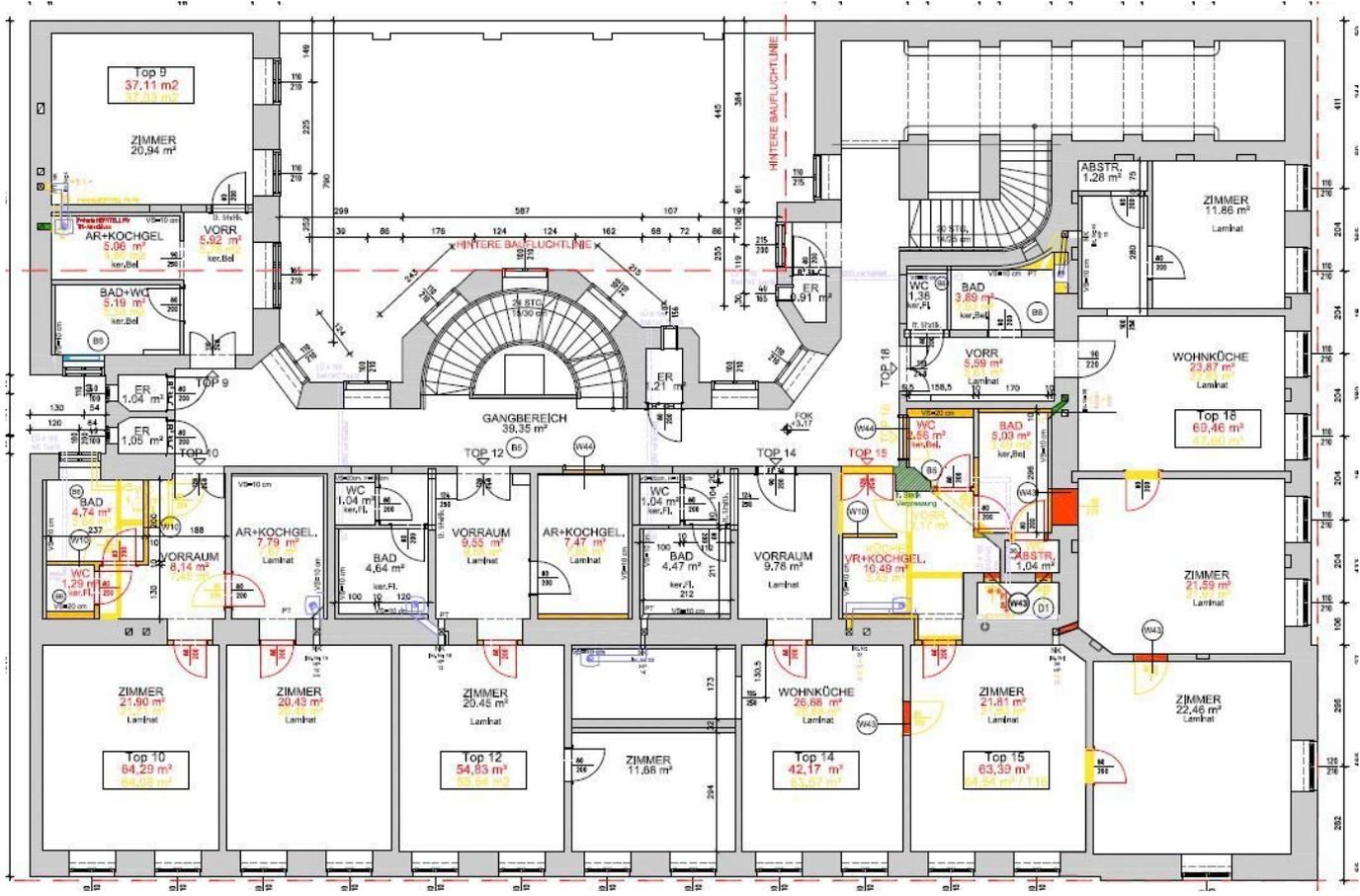




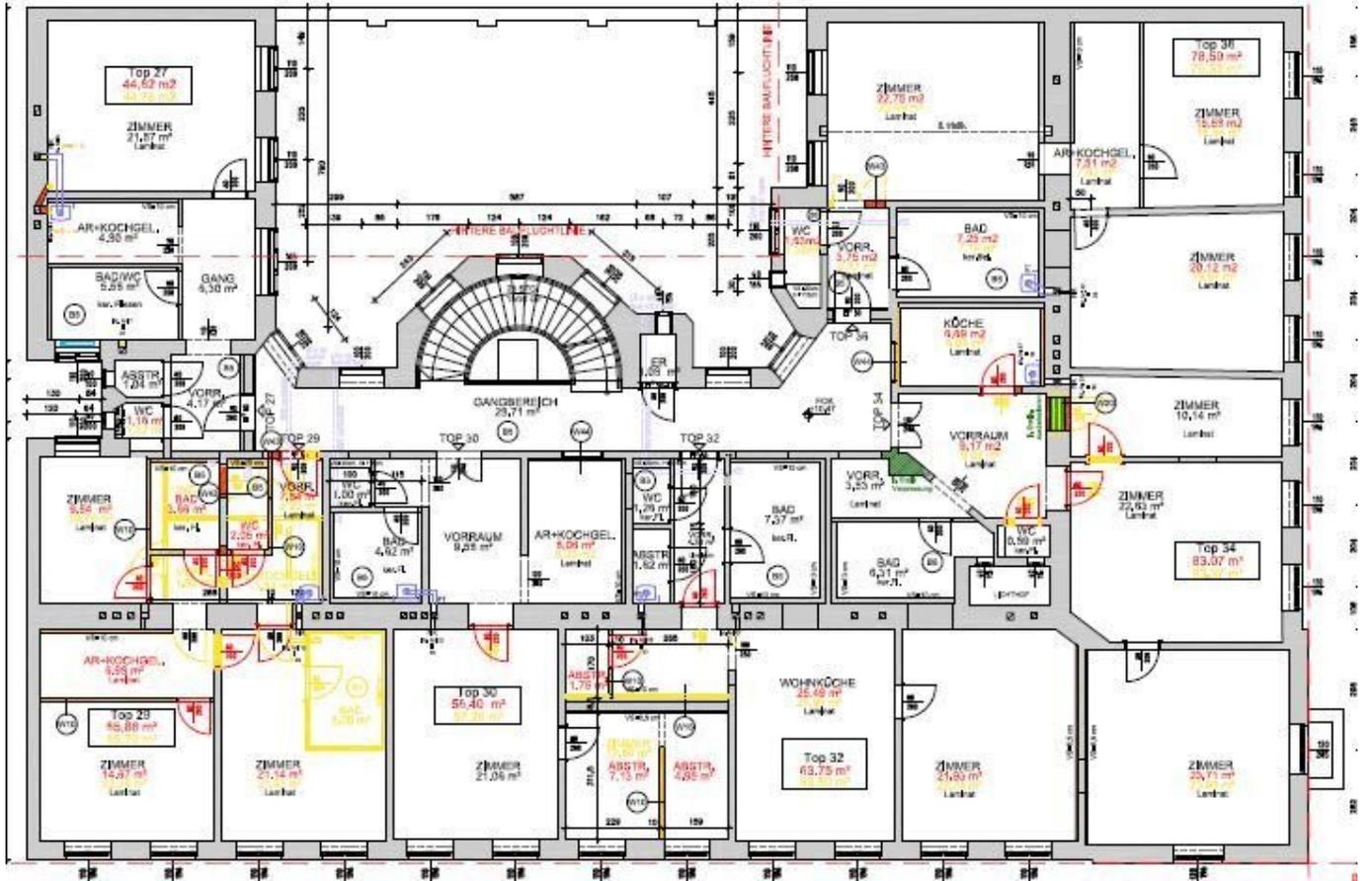


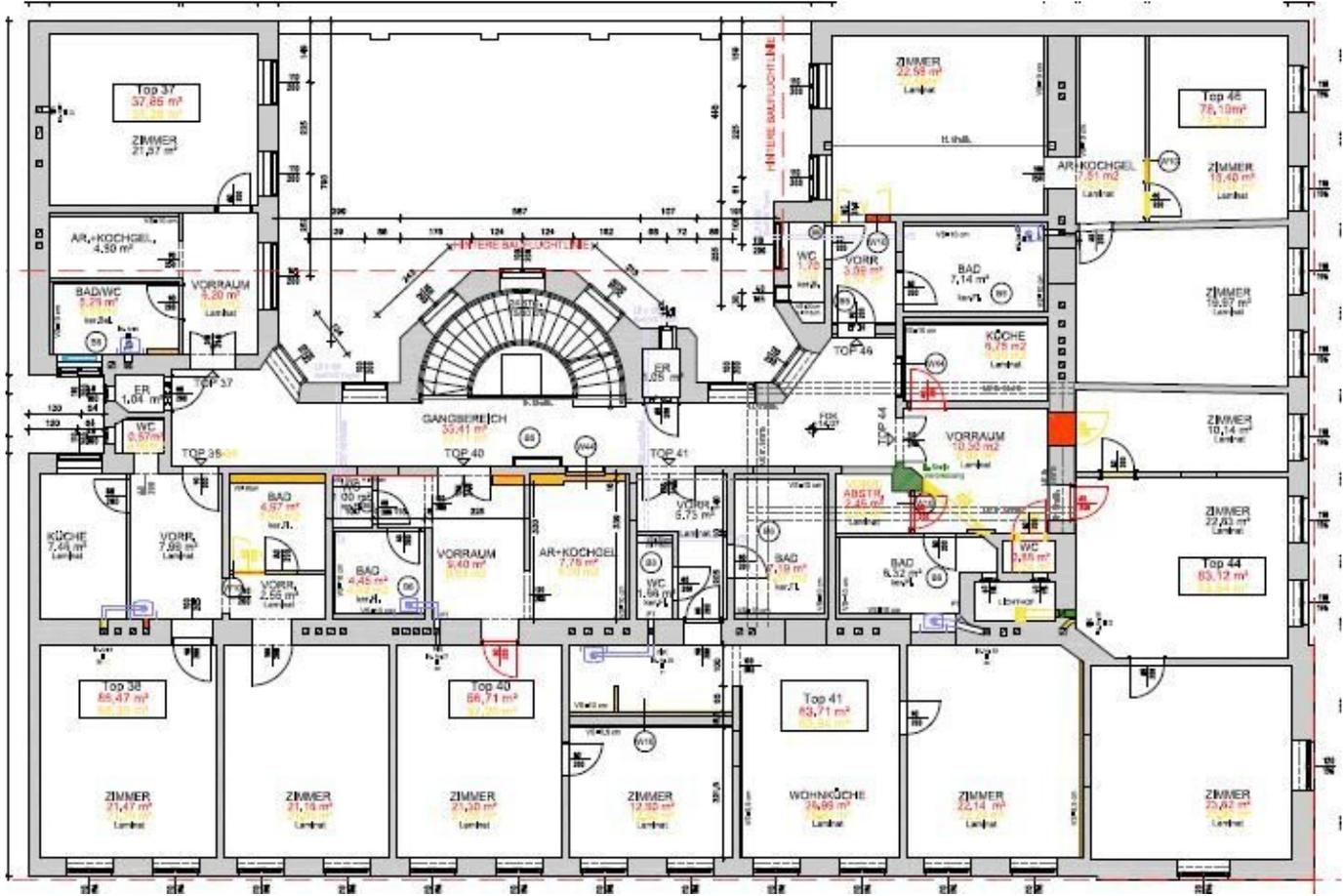


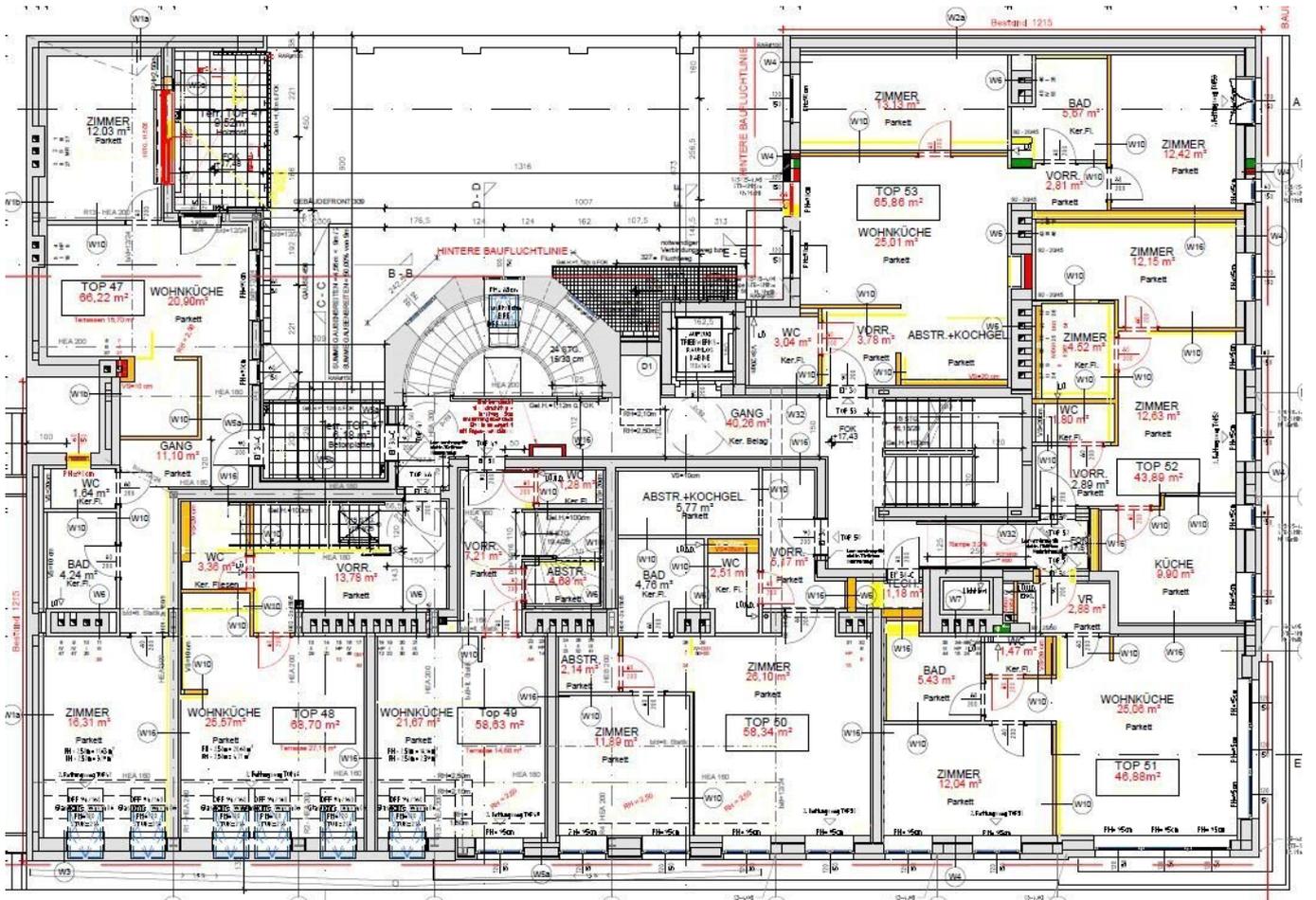
















# Objektbeschreibung

**Quick facts: Vermietetes Zinshaus | Lugner City | U6 Burggasse-Stadthalle | Dachgeschoß bereits ausgebaut | Dachterrassen | Lift etc.**

## **Kellergeschoß:**

Kellerabteile und Technikräume

## **Erdgeschoß:**

Kellerabteile für die Wohnungen im Dachgeschoß

Müllraum

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ca. 38qm

Geschäftslokal im EG 193,13qm (vermietet)

## **1. Stock bis 5. Stock: Wohnungen und Büros**

## **1. DG bis 2. DG: Wohnungen, teilweise mit Dachterrassen**

Ein Balkoneinbau in den Regelgeschoßen ist noch möglich (Ausrichtung in den Innenhof). Kurzzeitvermietung ist ebenfalls denkbar, da das Haus sich außerhalb der Wohn- und Schutzzone befindet.

Die reine Wohnfläche in den Bestandsgeschoßen beträgt 1.685,67m<sup>2</sup>

Die reine Wohnfläche in den Dachgeschoßen beträgt 688,04m<sup>2</sup>

**Derzeitige Jahresnettomieteinnahmen ca.: EUR 270.000,00**

Das Gebäude beeindruckt nicht nur durch seine exzellente Lage, sondern auch durch den atemberaubenden Stadtblick, der von den oberen Etagen aus genossen werden kann. Hier

erleben Ihre Mieter nicht nur den Komfort eines modernen Zuhauses, sondern auch die pulsierende Atmosphäre der Stadt, die sie umgibt. Ausgestattet sind die Einheiten mit einer Gas-Etagenheizung und teilweise mit einer modernen Klimaanlage, so genießen Ihre Mieter sowohl im Winter als auch im Sommer höchsten Komfort.

Ein Personenaufzug sorgt dafür, dass alle Etagen mühelos erreichbar sind – ein entscheidender Vorteil, der die Attraktivität für potenzielle Mieter weiter steigert. Zudem bietet das Objekt zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Fahrradraum und Abstellräume, die den Alltag Ihrer Mieter erleichtern und zusätzlichen Platz schaffen.

Die Nähe zur U-Bahn macht diese Immobilie besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige, die eine schnelle Anbindung an das Wiener Zentrum suchen. Das Angebot richtet sich somit nicht nur an Familien, sondern auch an Wohngemeinschaften, die in den geräumigen Einheiten ein neues Zuhause finden möchten.

**Energieausweis: HWB 74,8 bzw. 25,5**

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.