

## Eckzinshaus, unbearbeiteter Privatbesitz



Objektnummer: 11093

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 44
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Nutzfläche:	1.192,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,99
Kaufpreis:	2.650.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.222,87 €
Provisionsangabe:	
	95.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

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



# **Objektbeschreibung**

## **Lage:**

Ecke Pernersdorfer- und Laxenburgerstraße

## **Beschreibung:**

Das mit Baubewilligung vom 27.02.1887 errichtete Gründerzeit Eckzinshaus verfügt über eine schöne Originalfassade und einen ausbaubaren Rohdachboden sehr guter Verkehrslage.

- Nutzfläche (lt Zinsliste) ist 1.192,15 m<sup>2</sup>, besteht aus
- 16 Wohnungen unterschiedlichster Kategorien in den Geschoßen 1-3 und
- 2 Geschäftslokalen im Erdgeschoß.
- Nettoertrag/Monat ist € 7.836,12
- Jahresertrag daher 94.034,-
- Flächenwidmung: W und WGV, 18m

Das Haus stammt aus Privatbesitz und ist bisher noch unbearbeitet. Großes Potential besteht bei der mittefristigen Anpassung der Ist-Wohnungsmieten durch Standardanhebung vor einer neuerlichen Vermietung. Ein Dachboden Ausbau bietet sich dieser Lage entsprechend zur Errichtung von Mietwohnungen an.

Hinsichtlich der Vertragserrichtung besteht unverhandelbar Anwaltsbindung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne können wir Ihnen weitere Unterlagen übermitteln bzw. eine Besichtigung organisieren.

**Kaufpreis: € 2.650.000,- (VB)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <350m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <275m  
Universität <1.100m  
Höhere Schule <1.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <125m  
Post <175m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap