

Zinshaus mit Ausbaupotenzial in gefragter Lage Ottakring



Außenansicht

Objektnummer: 1751/133

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	504,00 m ²
Kaufpreis:	987.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

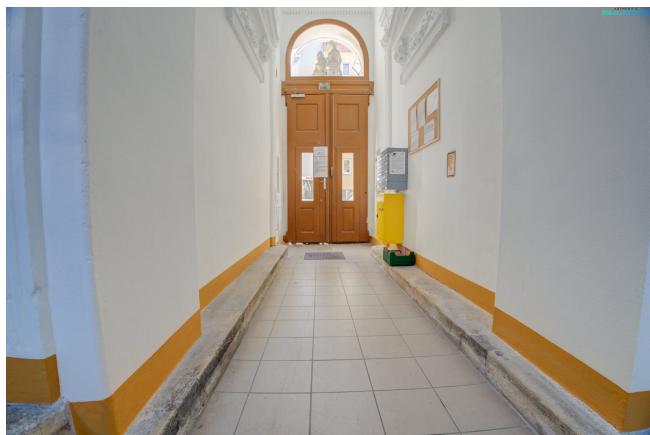
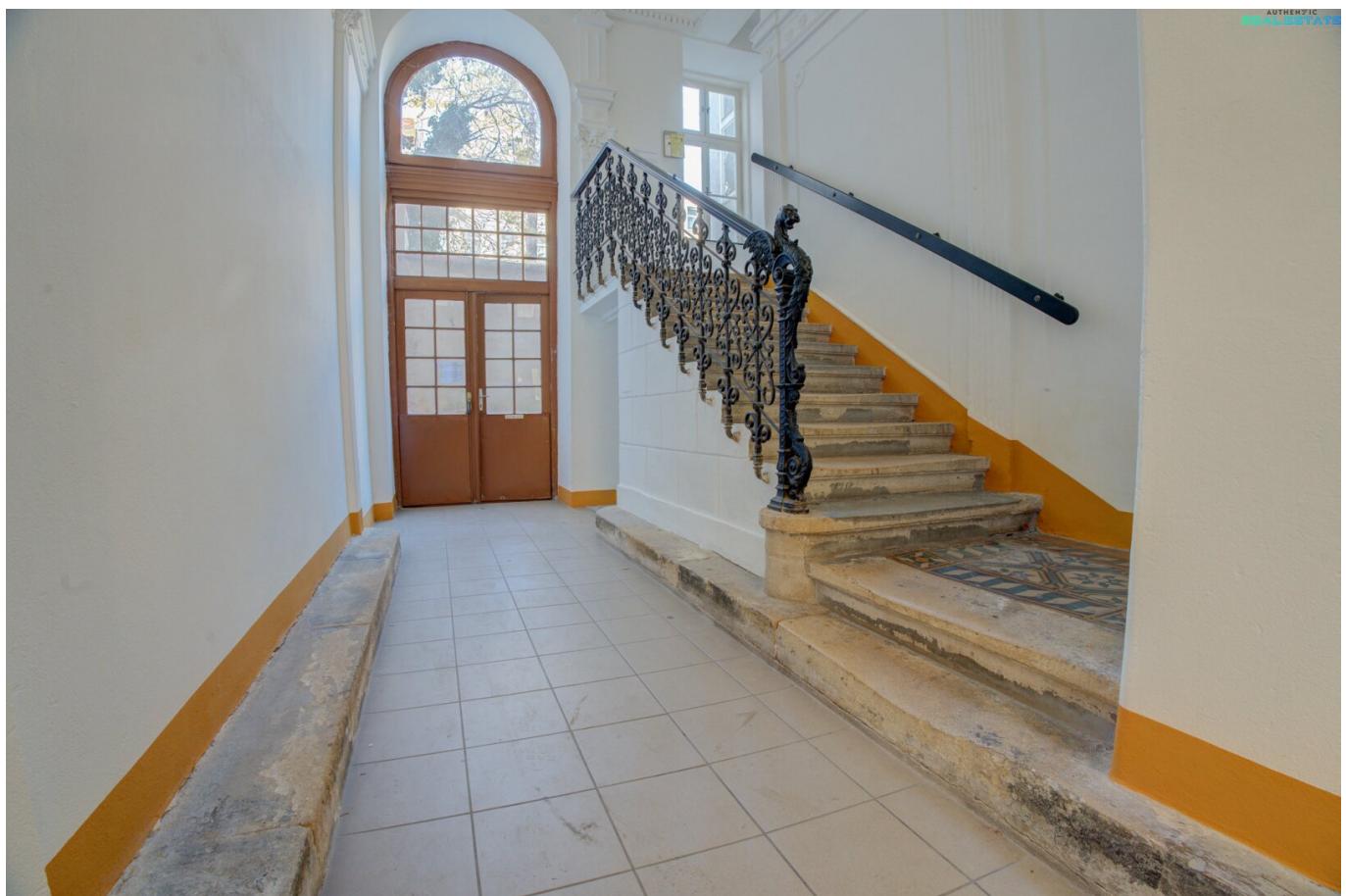


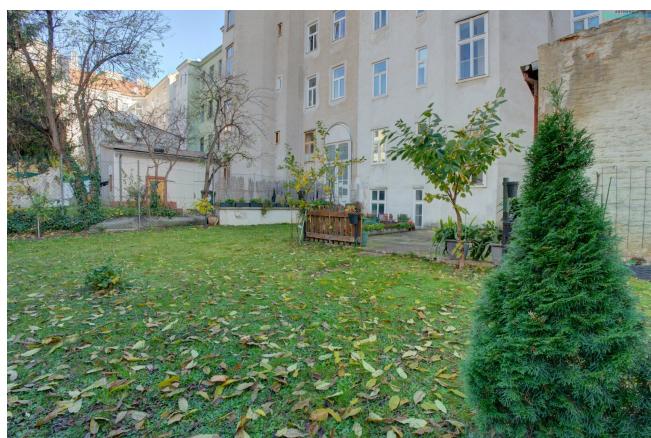
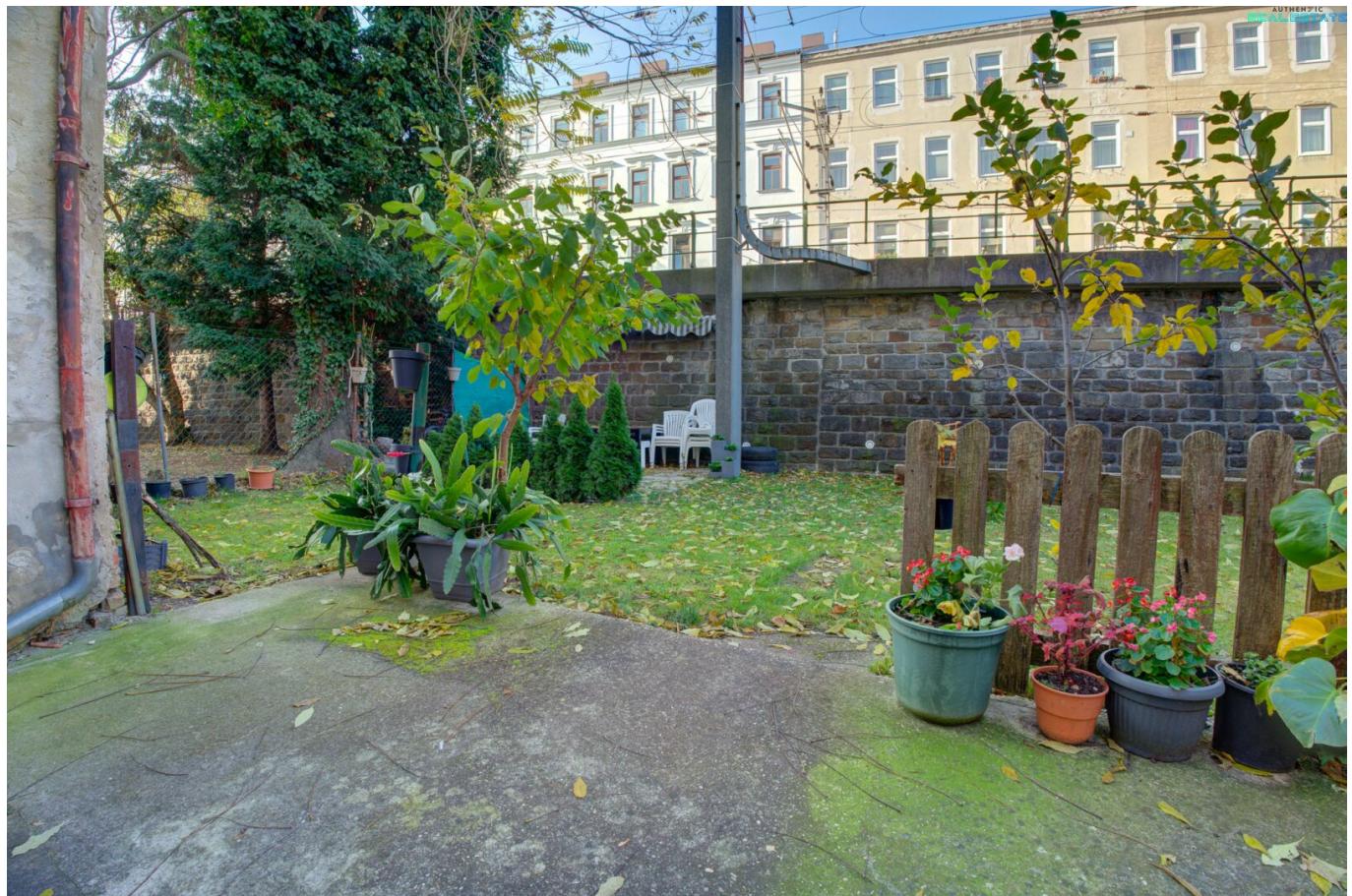
Andreas Putz

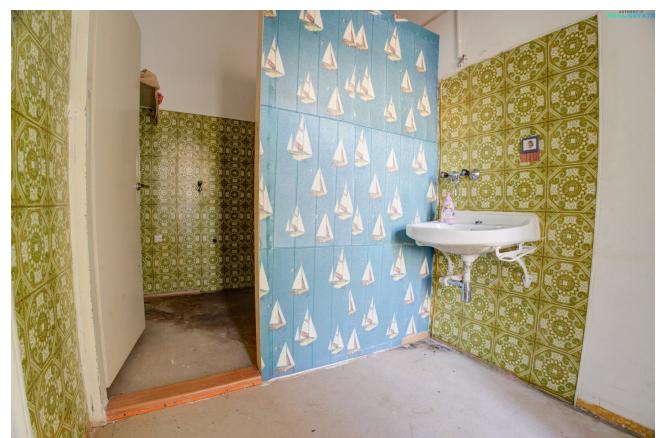
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

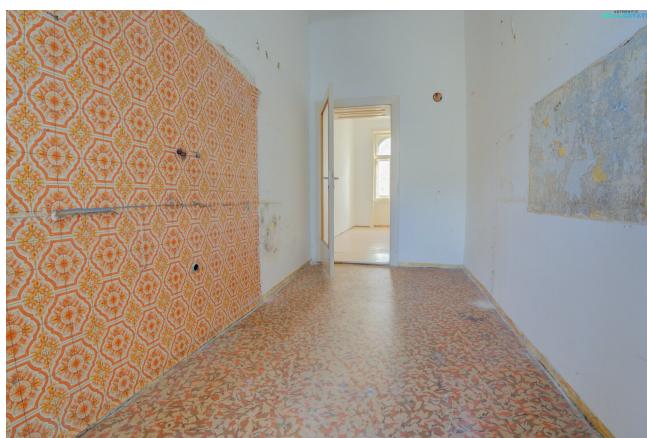
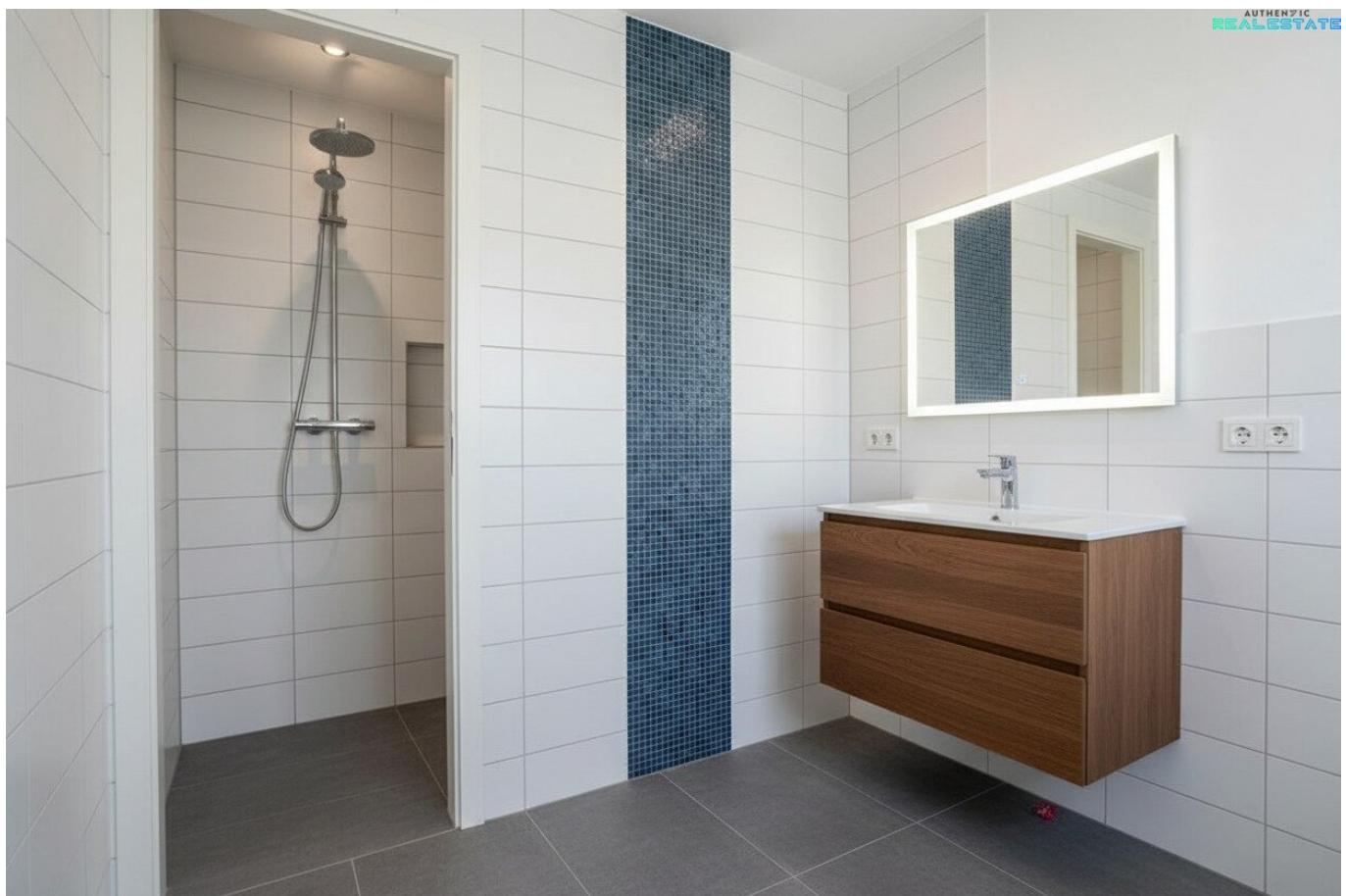
T +43664 3500 662
H +43664 3500 662

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











A screenshot of the IMMO JOURNEY mobile application. The top bar displays "IMMO JOURNEY" and "powered by AUTHENZIC Real Estate". Below this is a profile section for "Andreas Pütz" with a photo, contact information (+43 664 3800 462 and andreas.puetz@authenic-realestate.at), and a link to "www.authenic-realestate.at". The main area shows three service icons: "Datenbank mit Suchprofilen", "Individuelle Wohnanfragen", and "Akribische Mietmehrkalkulation". To the right, a yellow button says "100% kostenloses Suchprofil erstellen" and a blue button says "Jetzt kostenlos Suchprofil erstellen". The bottom of the screen features a large circular navigation icon with arrows.

AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Ein Video zur Liegenschaft finden Sie unter diesen Link:

<https://youtube.com/shorts/id9vgGsiZTA?si=r8cSjlZh9j71Bjlu>

Eckdaten der Liegenschaft

- **Baujahr:** um 1900
- **Gesamtfläche vermietet:** ca. 504 m²
- **Potenzial Dachausbau:** lt. Studie ca. 170 m²
- **Aktueller Nettojahresertrag:** € 10.732,68
- **Vermietungsquote:** rund 74 % (Leerstand ca. 26 %)

Objektbeschreibung

Das mehrgeschossige Gebäude umfasst Flächen im Souterrain, Hochparterre sowie im 1. bis 3. Obergeschoß und verfügt zusätzlich über einen unausgebauten Dachboden.

Eine umfassende Sanierung gemäß § 18 MRG wurde 1997 durchgeführt. Dabei erfolgten unter anderem die Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen, der Kanalanschlüsse, der Fenster, der Fassade sowie des Daches.

Die Liegenschaft besteht aus **neun Wohneinheiten, einem Geschäftslokal und einem Lager im Untergeschoß**. Zusätzlich steht ein **Innenhof mit kleinem Hofgebäude** zur Verfügung. Der Dachboden ist derzeit roh und bietet **Fläche für den Ausbau zusätzlicher Wohneinheiten**.

Vermietung & Ertrag

Aktuell sind sieben Wohnungen und das Geschäftslokal **unbefristet vermietet**. Zwei Wohnungen (im 1. und 2. Stock) sowie ein Lager im Souterrain stehen leer.

Aufgrund des hohen Anteils an Altverträgen liegt der **jährliche Netto-Mietertrag derzeit bei ca. € 10.732,68**

Das Objekt bietet somit **interessante Wertsteigerungschancen**, insbesondere durch einen möglichen Dachgeschossausbau und Optimierung der Mieterträge.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap