

## Zinshaus mit Ausbaupotenzial in gefragter Lage Ottakring



Außenansicht

**Objektnummer: 1751/133**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	504,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	987.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



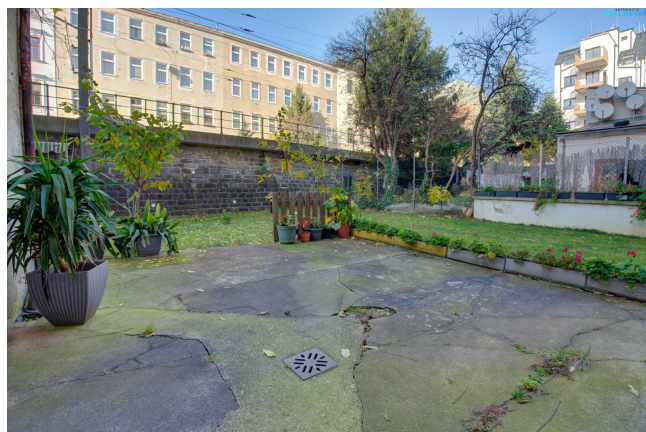
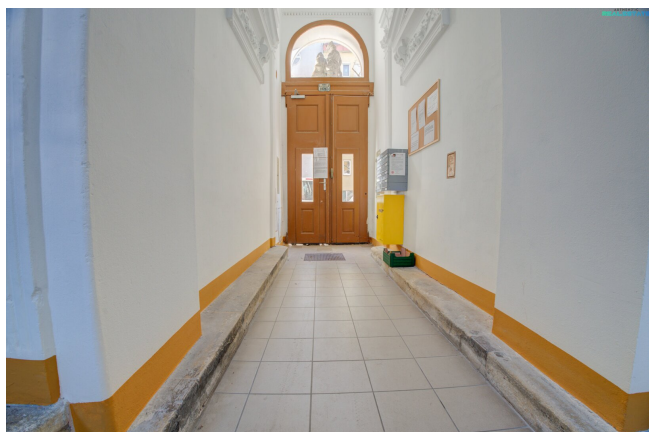
### Andreas Putz

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.



















**AUTHENTIC REAL ESTATE**

**IMMO JOURNEY**  
powered by AUTHENTIC Real Estate

**Andreas Putz**  
Immobilien-Experte  
+43 664 3000 642  
andreas.putz@authentic-realestate.at  
www.authentic-realestate.at

Datenbank statt Suchportal  
Individualität  
Kostenlos

100%  
kostenloses  
Suchprofil  
erstellen

Jetzt kostenlos  
Suchprofil erstellen

Instagram Facebook LinkedIn WhatsApp

**>>>**

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 m<sup>2</sup>
- **Potenzial Dachausbau:** lt. Studie ca. 170 m<sup>2</sup>
- **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