

**Kleineres und ruhig gelegenes Zinshaus aus  
Familienbesitz mit 4 freien Einheiten!**



**Objektnummer: 3534**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapitelgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	743,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	772,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 103,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

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











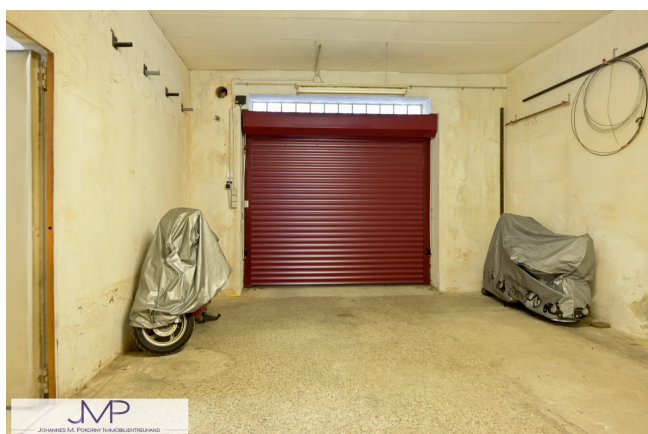














# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Eckliegenschaft liegt in einer ruhigen Seitengasse und in Geknähle zur Hernalser HauptstraÙe und dem nur ca. 750m entfernten Elterleinplatz. Dort findet man alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch ist zudem eine Billa und Sparfiliale nur ca. 4-500m entfernt.

Auf der Hernalser HauptstraÙe verkehrt die StraÙenbahnlinie 43, mit der man in nur ca. 15-20 Minuten zu den Hauptunis gelangen kann. Auch wird die geplante Linie U5, am Elterleinplatz ihre Haltestelle haben. (Eröffnung ca. 2032-2035)

## Objekt:

Das um 1900 errichtete Haus besteht aus einem EG einem OG und einem 2. OG und hat eine reine Wohnnutzfläche von ca. 743,26m<sup>2</sup>, die sich auf 14 Einheiten aufteilt. Das DG ist nicht ausgebaut und ist es möglich hier ca. 240-260m<sup>2</sup> Nettonutzfläche zu errichten.

Inklusive einer Garage, die derzeit bei der Werkstatt, der Top 1+2 dabei ist, und einer eignen Waschküche im EG, ergeben sich insgesamt ca. 772,05m<sup>2</sup> an Nutzflächen.

Aktuell sind 4 Einheiten mit ca. 220m<sup>2</sup> und die Garage frei. 522,41m<sup>2</sup> sind vermietet. Die durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt ca. € 4,66/m<sup>2</sup>!

Weitere Details gerne auf Anfrage.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap