Neubau-Anlageobjekt in 1130 Wien – 4 vermietete Wohnungen & 2 Gewerbeeinheiten



Objektnummer: 199397040

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	710,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	4.700.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.615,99 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis netto zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290































































Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **hochwertiges Neubau-Anlageobjekt in gefragter Lage von Wien-Hietzing**, bestehend aus insgesamt **4 großzügigen Maisonettewohnungen, 2 Gewerbe-/Büro-/Praxisflächen sowie 4 PKW-Stellplätzen**.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 710,40 m²**, davon entfallen **ca. 475,93 m² auf die vier Wohneinheiten** und **ca. 234,47 m² auf die beiden Gewerbeeinheiten**.

Die **vier Wohneinheiten sind bereits erfolgreich befristet vermietet** und sorgen somit für einen laufenden Mietertrag. Die beiden Gewerbeeinheiten stehen derzeit noch zur Vermietung und bieten entsprechendes **zusätzliches Ertragspotenzial**.

Bei Vollvermietung ergibt sich auf Basis der angesetzten Soll-Mieten eine **prognostizierte Nettorendite von ca. 3,35 % p.a.**

Eckdaten

- **Kaufpreis: € 4.700.000 netto zzgl. 20% USt.**
- **Gesamtnutzfläche: ca. 710,40 m²**
- davon **Wohnnutzfläche: ca. 475,93 m²**
- davon **Gewerbenutzfläche: ca. 234,47 m²**
- **4 Maisonettewohnungen – bereits befristet vermietet**
- **2 Gewerbe-/Büro-/Praxisflächen – derzeit verfügbar**
- **4 PKW-Stellplätze**
- **Prognostizierte Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 3,35 % p.a.**
- Grundstücksfläche ca. **885 m²**
- **hochwertige Neubausubstanz**
- moderne und effiziente Gebäudetechnik
- **Fußbodenheizung**

- Beheizung mittels **Luftwärmepumpe**
- großzügige Wohnungsgrundrisse mit attraktiven Freiflächen
- gefragte Lage im **13. Wiener Gemeindebezirk**

Die vier Wohnungen verfügen über großzügige Wohnflächen und attraktive Terrassen- bzw. Balkonflächen. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss eignen sich insbesondere als **Ordination, Praxis, Kanzlei, Büro oder Dienstleistungsfläche**.

Das Objekt bietet Anlegern eine interessante Kombination aus **bereits bestehendem Mietertrag, moderner Neubausubstanz und zusätzlichem Ertragspotenzial durch die noch ausstehende Vollvermietung**.

Detaillierte Informationen zur Miet- und Ertragssituation, eine Aufstellung der einzelnen Einheiten, Grundrisse sowie weitere Objektunterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap