# TOP LAGE + Wohn-Geschäfts oder Renditeobjekt in 1170 Wien: Sanierungsbedürftiges Zinshaus mit Garten und Stellplätzen!



**Objektnummer: 1587/64929**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1930 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 380,50 m² |
| **Nutzfläche:** | 550,00 m² |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Garten:** | 313,00 m² |
| **Keller:** | 125,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 171,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,20 |
| **Kaufpreis:** | 1.299.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.361,82 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien





















# Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit im Herzen von 1170 Wien!

Das Objekt ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räumlichkeiten nach Ihren Wünschen gestalten und modernisieren, um attraktive Wohn- oder Geschäftseinheiten zu schaffen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der dazugehörige Garten. Zudem stehen Ihnen drei Stellplätze zur Verfügung, was in der urbanen Umgebung von Wien einen unschätzbaren Wert darstellt.

das Haus wurde ca. 1900 erbaut, 1978 wurde es generalsaniert

+ Elektrik

+ Heizung

+ Fassade (Putz)

+ Fenster

+ und renoviert

2000 wurde ein Anbau sowie ein  Dachgeschoss gebaut

Das Haus teilt sich folgende Ebenen auf:

**Erdgeschoss: (Raumhöhe zwischen 2,26 bis 2,93 Meter)**

- Raum 1 41,62m² Zugang auch Straßenseitig
- Raum 2 17,76m²
- Raum 3 18,18m² - Gartenzugang
- Raum 4 07,33m²

- Raum 5 16,61m²
- Raum 6 08,86m²
- Gang 03,64m²
- AR 06,82m²
- WC 00,67m²

**Insgesamt 121,32m²**

**Obergeschoss: (Raumhöhe zwischen 2,87 bis 3,16 Meter)**

- Raum 1 19,15m²
- Raum 2 09,79m²
- Raum 3 21,70m² -
- Raum 4 17,56m²
- Raum 5 16,54m²
- Raum 6 16,44m²
- Raum 7 10,87m²

- Raum 8 07,20m²
- Küche 03,67m²
- Gang 03,71m²
- AR 01,00m²
- WC 00,72m²

**Insgesamt 128,35m²**

**1tes Dachgeschoß: (Raumhöhe zwischen 1,75 bis 2,79 Meter)**

- Zimmer1 18,65m²
- Zimmer2 17,98m²
- Zimmer3 13,68m²
- Zimmer 4 49,66m²
- Gang 20,80m²
- WC 01,03m²
- Küche 04,39m²

- Serverraum 04,12m²
- Balkon 08,00m²

**Insgesamt 130,82m²**

**2tes Dachgeschoß:**

Spitzboden 36,72m²

**Kellergeschoß: (Raumhöhe 2,1 Meter)**

- Raum 1 86,12m²
- Raum 2 38,42m²
- HTR 00,86m²

**Insgesamt 125,47m²**

**Grundstücksfläche 510m²**

**3 Stellplätze**

**LAGE/INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof

sind nur wenige Gehminuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtbewohner, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit legen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sind in der Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei.

Nutzen Sie diese Chance, um in eine zukunftsträchtige Immobilie zu investieren, die Ihnen nicht nur attraktive Renditen verspricht. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses außergewöhnliche Angebot zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Verpassen Sie nicht die Chance, Teil dieses aufstrebenden Viertels in Wien zu werden!

**Kaufpreis: € 1.299.000,- Bestandsfrei**

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap