

Hohe Rendite: Zinshaus, Neubau 535 m², in U3 Nähe!



Geschäftslokal EG

Objektnummer: 6109/1540

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	535,32 m ²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 99,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	1.789.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.341,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



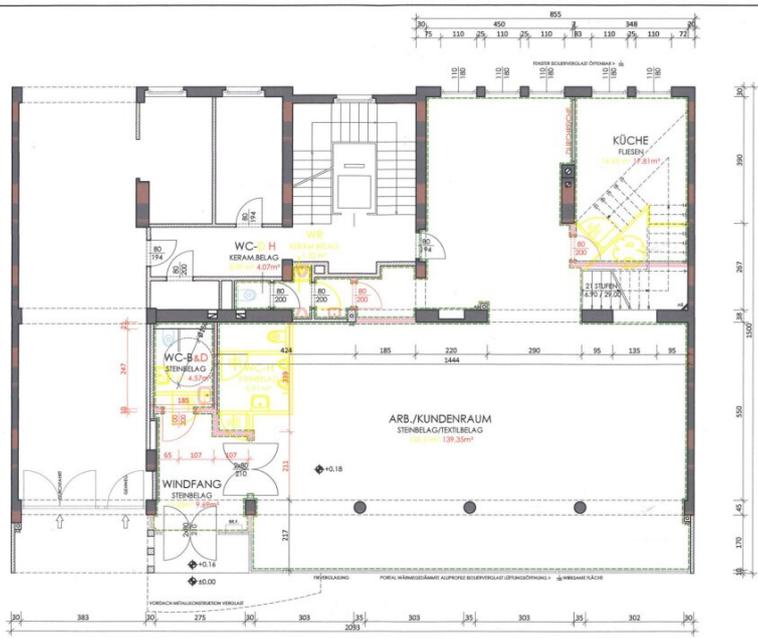
Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien

T +43 1 9711034
H +43 660 6360100
F +4314106879







ERDGESCHOSS

NETTO NUTZFLÄCHE EG: 175,49m² TOP 1 - 175,49m²

FLÄCHEN EG	RFV	RFV NEE
WINDFANG	8,81	8,81
KUNDENRAUM	139,35	139,35
KÜCHE	17,81	17,81
WC	4,07	4,07
WC-Behindertengerecht & Toilet	4,31	4,31
BRUTTOFLÄCHEN EG	175,49	175,49

- BESTAND - TRAGEND
- BESTAND - NICHT TRAGEND
- STAHLBETON
- NEU ZIEGELMAUERWERK - TRAGEND
- NEU ZIEGELMAUERWERK - NICHT TRAGEND
- ABBRUCH
- WÄRMEDÄMMUNG - STERWOLLE
- WÄRMEDÄMMUNG - HART - XPS
- WÄRMEDÄMMUNG - WEICH - EPS
- WÄRMEDÄMMUNG - MINERALWOLLE
- GK - VORSATZSCHALE

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Renditeobjekt im Herzen von Wien, das Ihnen nicht nur eine attraktive Investitionsmöglichkeit bietet, sondern auch einen urbanen Lebensstil in einer der lebhaftesten Städte Europas.

Bitte sehen Sie sich unseren [24h online Rundgang](https://tour.ogulo.com/JGf4) unter: <https://tour.ogulo.com/JGf4> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Diese attraktive Renditeliegenschaft besteht aus 4 Wohnungseigentumsobjekten zum Wohnen, mit einer Gesamtwohnnutzfläche von 264,43 m², inkl. Balkone und Loggien und einer 2 geschossigen Geschäftsfläche von 308,88 m².

Bei einer marktgerechten Vollvermietung kann man eine Rendite von 5,2 % bis 5,8 % erzielen.

Dieses Zinshaus in 1110 Wien erstreckt sich über beeindruckende 535,32 m² und besticht durch seine zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung. Für **1.789.000,00 €** haben Sie die Möglichkeit, ein renditestarkes Objekt zu erwerben, das sich perfekt für Anleger eignet, die Wert auf eine nachhaltige Ertragssteigerung legen.

Mit einem atemberaubenden Stadtblick bietet dieses Objekt nicht nur eine hervorragende Aussicht, sondern auch ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Die offenen Fenster sorgen für eine angenehme Belüftung und lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten strömen. Darüber hinaus ist das Gebäude mit modernen, doppel- und mehrfachverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine optimale Lärmisolation sorgen und somit ein ruhiges Ambiente gewährleisten.

Die Immobilie verfügt über vier WCs, die eine praktische Nutzung der Räume ermöglichen und den Komfort für die zukünftigen Mieter erhöhen. Eine Kantine oder Cafeteria im Gebäude sorgt zusätzlich für einen hohen Lebensstandard und kann das Mietinteresse steigern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof macht diese Lage besonders attraktiv. Die U-Bahn-Nähe ermöglicht es den Bewohnern, schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen zu gelangen. Diese Erreichbarkeit ist ein entscheidender Vorteil, insbesondere für Berufspendler und Studenten.

Miteigentumsanteile: 1.254/2.476-tel Anteile = 50,65% Mehrheitsanteile

Im Paket enthalten sind (m² = Raumfläche):

Geschäftsfläche: **179,15 m²**

Büroräumlichkeiten: **111,04 m²** (zzgl. 18,69 m² Loggia)

1. Wohnung (Top 3): **38,76 m²** (zzgl. 11,28 m² Balkon od. Loggia)
2. Wohnung (Top 4): **71,90 m²** (zzgl. 7,41 m² Balkon od. Loggia)
3. Wohnung (Top 15): **39,07 m²** (zzgl. 11,28 m² Balkon od. Loggia)
4. Wohnung (Top 20): **67,36 m²** (zzgl. 7,41 m² Balkon od. Loggia)

GESAMT **507,28 m²** **66,07 m² Balkon od. Loggia**

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Steinwurf entfernt. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie Ihren täglichen Bedarf bequem decken können.

Dieses Zinshaus ist nicht nur ein Gebäude, sondern eine Investition in die Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen Stadt zu werden und profitieren Sie von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wien.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich dieses renditestarke Objekt in einer der pulsierendsten Metropolen Europas. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Ihr zukünftiges Investment wartet auf Sie!

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap