

**Attraktives Anlagepaket mit stabiler Rendite nahe Uno  
City!**



**Objektnummer: 4035**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	578,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	812,92 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	234,23 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

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







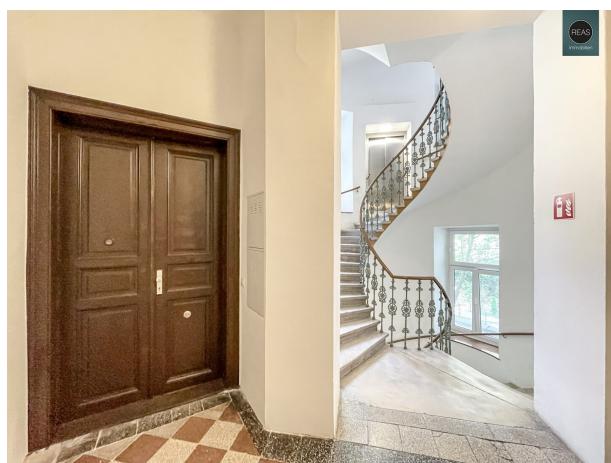














# **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt ein attraktives Anlagepaket in der Leopoldstadt (1020 Wien). Das Paket besteht aus einem Geschäftslokal und 5 Wohnungen!**

- 1 Geschäftslokal mit ca. 234m<sup>2</sup> (unbefristet vermietet, Einzelhandel)
- 2 Wohnungen im 1. Stock mit ca. 79m<sup>2</sup> + Balkon (befristet vermietet, saniert) & 158m<sup>2</sup> (bestandsfrei, saniert)
- 3 Dachgeschoss Wohnungen mit Terrassen im ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 99m<sup>2</sup> (befristet vermietet, top Zustand), 116m<sup>2</sup> (bestandsfrei, top Zustand) & 123m<sup>2</sup> (befristet vermietet, top Zustand)

**Mieteinnahmen bei Vollvermietung:** ca. Netto € 200.000,- / Jahr zzgl. BK & Ust.

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Moderne und hochwertige Einbauküchen inkl. aller Geräte, teilweise Fußbodenheizungen, teilweise Kamine, teilweise Klimatisierungen, teilweise elektrische Außenjalousien, teilweise Alarmanlagen, Gegensprechanlagen, teilweise Sicherheits-Eingangstüren, teilweise Balkone und/oder Terrassen, uvm.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

U1 U-Bahnstation direkt vor der Haustür! Nur 4 Stationen bis Stephansplatz. 2 Stationen bis Kaisermühlen, Vienna International Center (UNO City).

## **Infrastruktur:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Alles zu Fuß erreichbar! Donau Insel und Prater garantieren tolle Freizeit- und Sportaktivitäten.

**Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage!**

**Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap