

---ECKZINSHAUS - AUS FAMILIENBESITZ---



Objektnummer: 4917

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	567,50 m²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.744,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

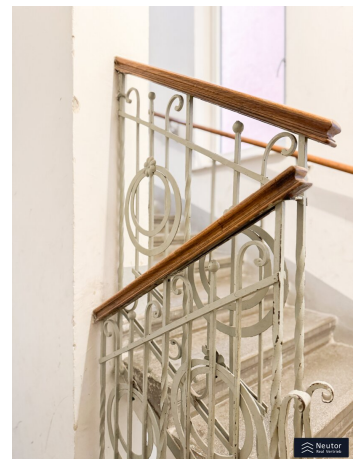
T +43 1 532 3730
H +43 664 2171709

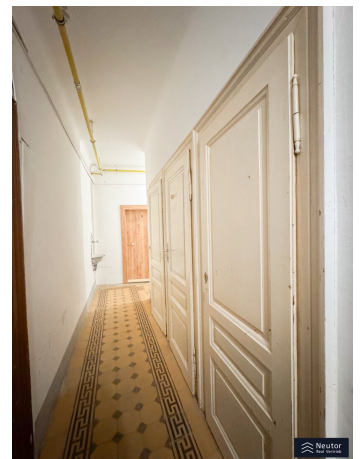
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

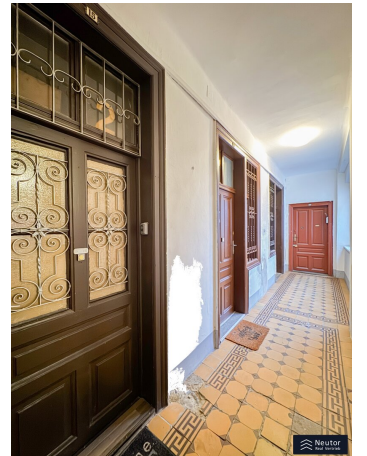




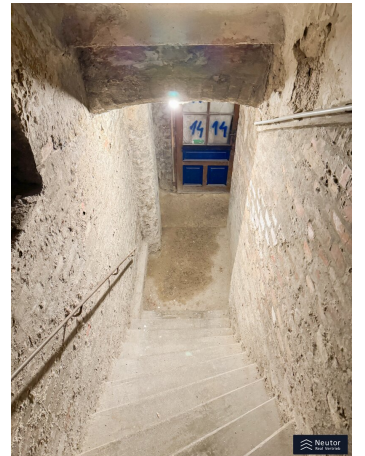


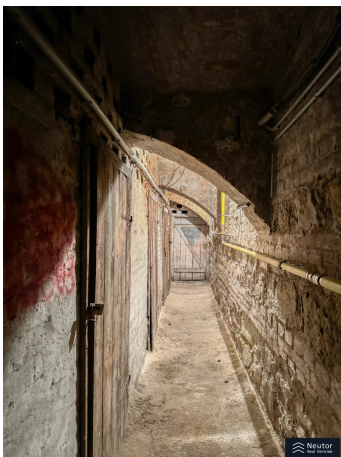














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Eckzinshaus in Floridsdorf in gut angebundener Lage mit tlw. Leerstand, fast ausschließlich befristeten Wohnungen sowie ein unbefristet eingemietetes Geschäftslokal, welches auf Kleiderreinigung spezialisiert ist (Putzerei).

TOP			FLÄCHE	MIETZINS NETTO	€/m ²	BEFRISTUNG
1	GL	EG	21m ²	€ 41,88	€1,99/m ²	Unbefristet
2,3	GL		60m ²	€ 702,18	€11,70/m ²	Unbefristet
4,5	GL	Part	55,50m ²	€ 348,67	€6,28/m ²	Unbefristet
6	GL	EG	26m ²	€ 128,99	€4,96/m ²	Unbefristet
7	W		51m ²	€ 216,64	€4,25/m ²	31.07.2029
9-10	W		92m ²	Leerstehend		
11,12	W		54m ²	€ 432,09	€8,00/m ²	30.04.2029
14	W		58m ²	Leerstehend		
15	W		60m ²	€191,54	€3,19/m ²	31.08.2026
16	W	2	32m ²	€61,03	€1,91/m ²	Unbefristet
17	W		32m ²	Leerstehend		
18	W		26m ²	Leerstehend		
			567,50 m ²			

Lage + Infrastruktur:

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Nahversorger des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für einen bequemen Alltag. Die Lage zeichnet sich durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung aus: Die Station **Siemensstraße** mit den Linien **S2, S7** sowie **REX 1 und REX 2** ist rasch erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die Buslinien **30A, 31A, 36A und 36B** in der **Berzeliusgasse**, die Linie **32A** am **Haspingerplatz** sowie die Straßenbahnlinien **30 und 31** in **Großjedlersdorf**, welche eine schnelle und flexible Verbindung in sämtliche

Stadtteile ermöglichen. Für Erholung und Freizeit bieten mehrere Parkanlagen wie der **Haspingerplatz**, die **Parkanlage Berzeliusgasse**, die **Wankläckergasse** sowie der **Waldpark Kolonienstraße** großzügige Grünflächen in der Nähe. Sportbegeisterte profitieren vom nahegelegenen „**MaXX Sportcentres**“ sowie vom rasch erreichbaren **Donauufer**. Die **Donauufer-Autobahn A22** ermöglicht zudem eine schnelle an das überregionale Verkehrsnetz. Familien schätzen die gute Bildungsinfrastruktur mit der **Volksschule Berzeliusgasse** und der **Mittelschule Reisgasse** in komfortabler Distanz. Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Anbindung, Naherholung und hoher Lebensqualität.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap