# Zinshausinvestment mit 19 Einheiten in Bestlage – Top Infrastruktur / Nähe U3-Station




Zinshaus - straßenseitig

**Objektnummer: 1801/80**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1872 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 1.085,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 248,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 4,09 |
| **Kaufpreis:** | 2.290.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Litau**

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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







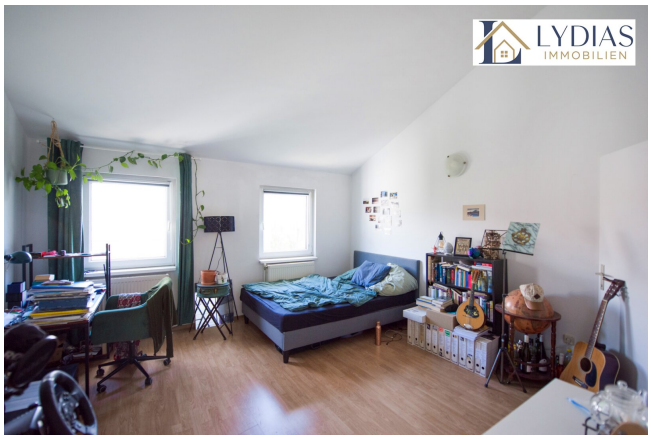








































# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein zentral gelegenes Wiener Gründerzeithaus mit stilvoll gegliederter Fassade aus dem Jahr ca. 1872. Die Liegenschaft präsentiert sich in gutem Gesamtzustand und umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße sowie ein straßenseitig ausgebautes Dachgeschoß. Über dem Hoftrakt befindet sich ein Rohdachboden mit weiterem Ausbaupotenzial.

Die reich gestaltete Straßenfassade besticht durch erhaltene, klassische Stilelemente wie Fensterfaschen, Konsolgesimse und Zierrosetten. Der Hauseingang erfolgt über ein repräsentatives, zweiflügeliges Holztor. Das mit Fenstern ausgestattete Treppenhaus verbindet die Geschoße über eine gemauerte Stiegenspindel. Im Innenhof des Wohngebäudes befindet sich eine Werkstätte.

Die Gesamtnutzfläche beträgt lt. Zinsliste rund **1.084,65m²** und verteilt sich auf **19 eigenständige Einheiten** (17 Wohnungen – 868,63 m², 1 Geschäftslokal – 41,35 m² und 1 Werkstätte – 174,67 m²) unterschiedlicher Kategorien. Derzeit steht eine Wohneinheit mit 36,53 m² leer. Sieben Einheiten sind befristet vermietet, die übrigen Einheiten bestehen in unbefristeten Mietverhältnissen.

Gemäß den Angaben der Zinsliste ergibt sich auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen von rund **94.842,36 € p.a.** derzeit eine **Rendite von ca. 4,14 % p.a.** (ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten). Die Vermietung der aktuell leerstehenden Einheit mit 36,53 m² ist nicht berücksichtigt und bietet somit **zusätzliches Renditepotenzial**.

Das Zinshaus verfügt über **keinen Lift** und erstreckt sich über **folgende Ebenen:**

- **Kellergeschoss**
- **Erdgeschoss**
- **1. Obergeschoss**
- **2. Obergeschoss**

- **3. Obergeschoss**

- **Dachgeschoss (ausgebaut - straßenseitig)**

- **Rohdachboden Hoftrakt -** Fläche ca. 45 m²

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich im 15. Wiener Gemeindebezirk in ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Umgebung.

Die U3-Station Schweglerstraße, sowie die U3 und U6 Westbahnhof sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Ebenfalls ist eine ausgezeichnete Anbindung durch diverse Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe gegeben. Der nahegelegene Reithofferpark sowie die Wiener Stadthalle erhöhen den Wohn- und Freizeitwert zusätzlich. Der anhaltende Imagewandel des Stadtteils wird durch den IKEA Westbahnhof Citystore weiter gestärkt.

*Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der Eigentümerinformationen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.*

***Sonstiges***

*Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:*

*? +43 678 12 83831*

*? office@lydias-immobilien.at*

*Bitte beachten Sie: Aufgrund des diskreten Verkaufs werden detaillierte Objektunterlagen erst*

*nach Vorlage eines Firmenbuchauszuges übermittelt. Weitere Unterlagen (Grundrisse, Ansichten, Einreichplan) erhalten Sie auf Anfrage.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap