

## **Exklusives Eckzinshaus mit Stil und Substanz – 18 Einheiten - in Toplage**



Zinshaus

**Objektnummer: 1801/81**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.730,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	7.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

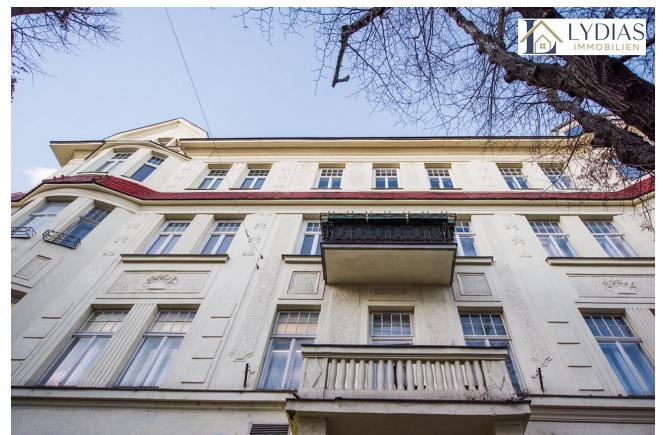
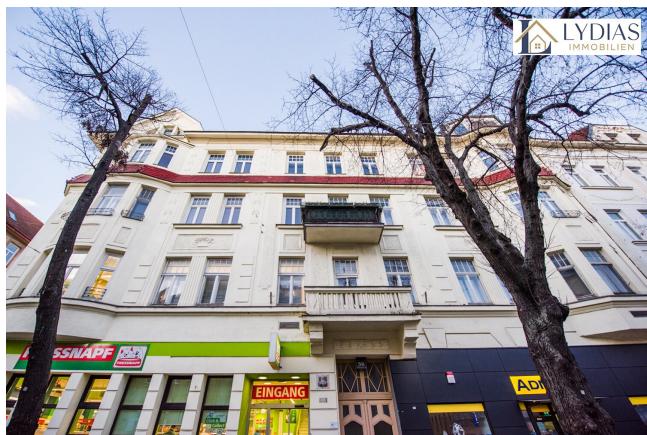
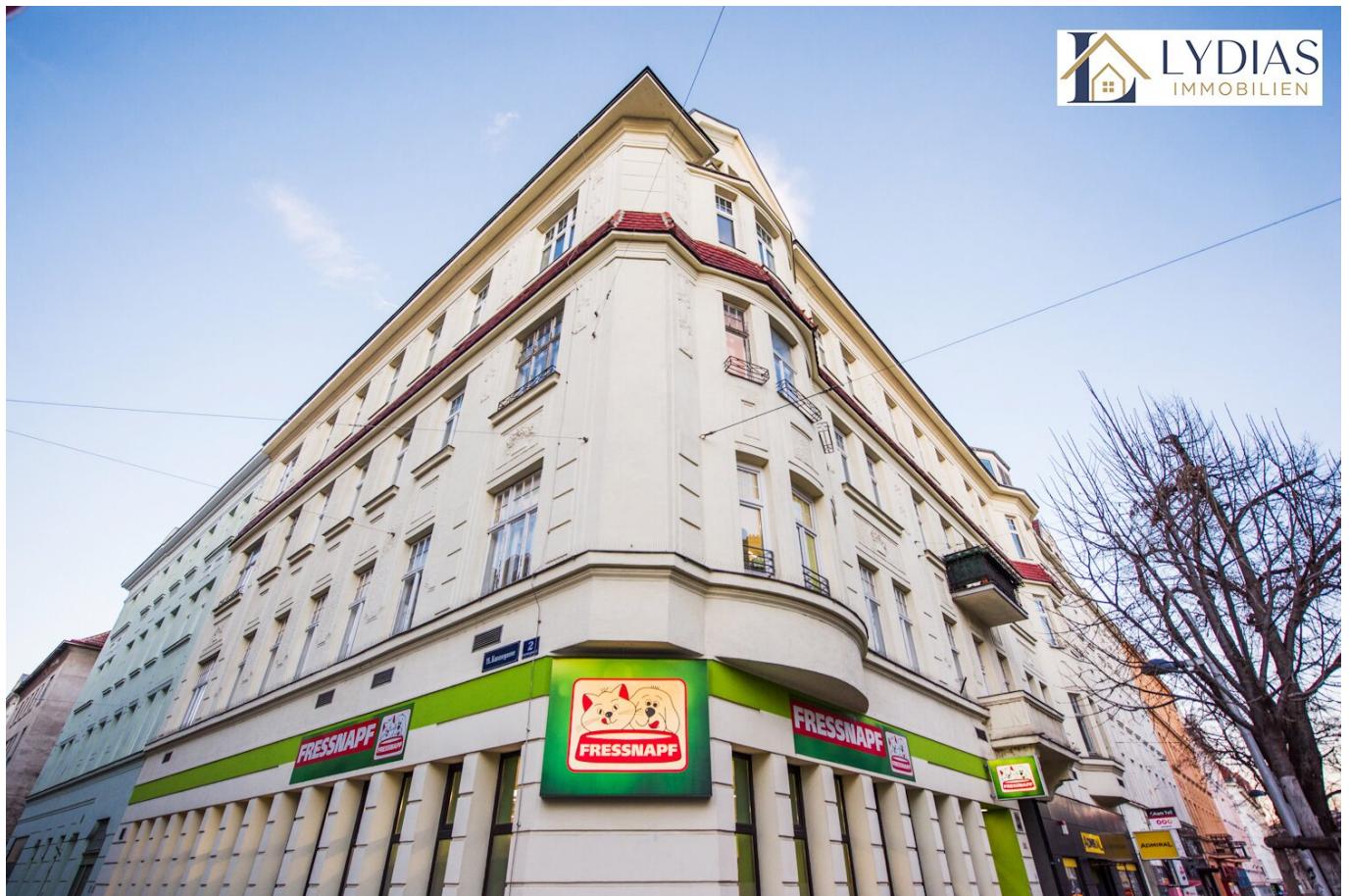
## Ihr Ansprechpartner

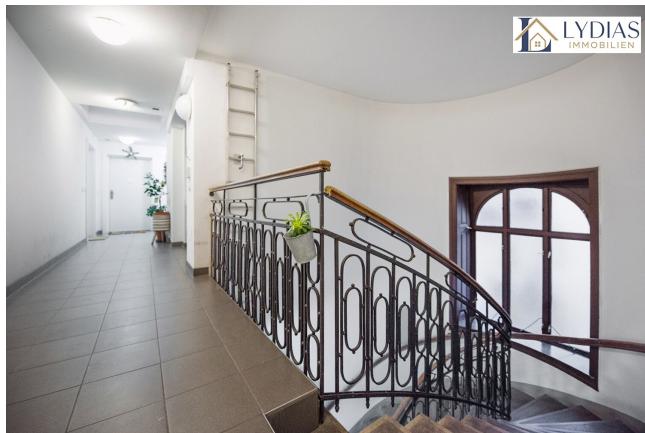
### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

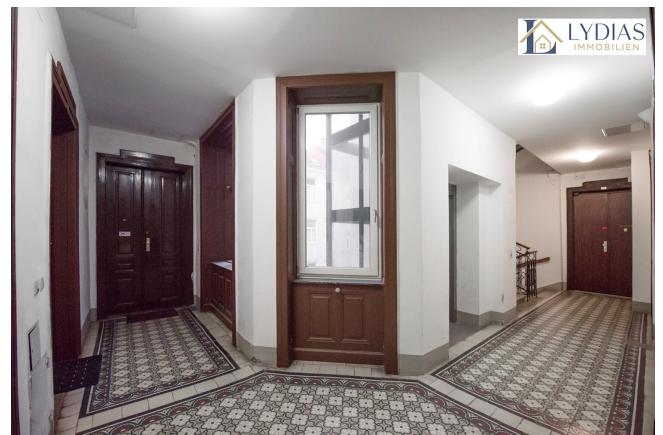
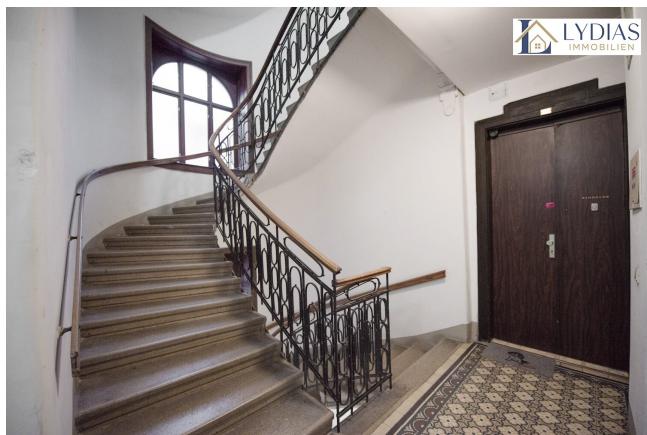
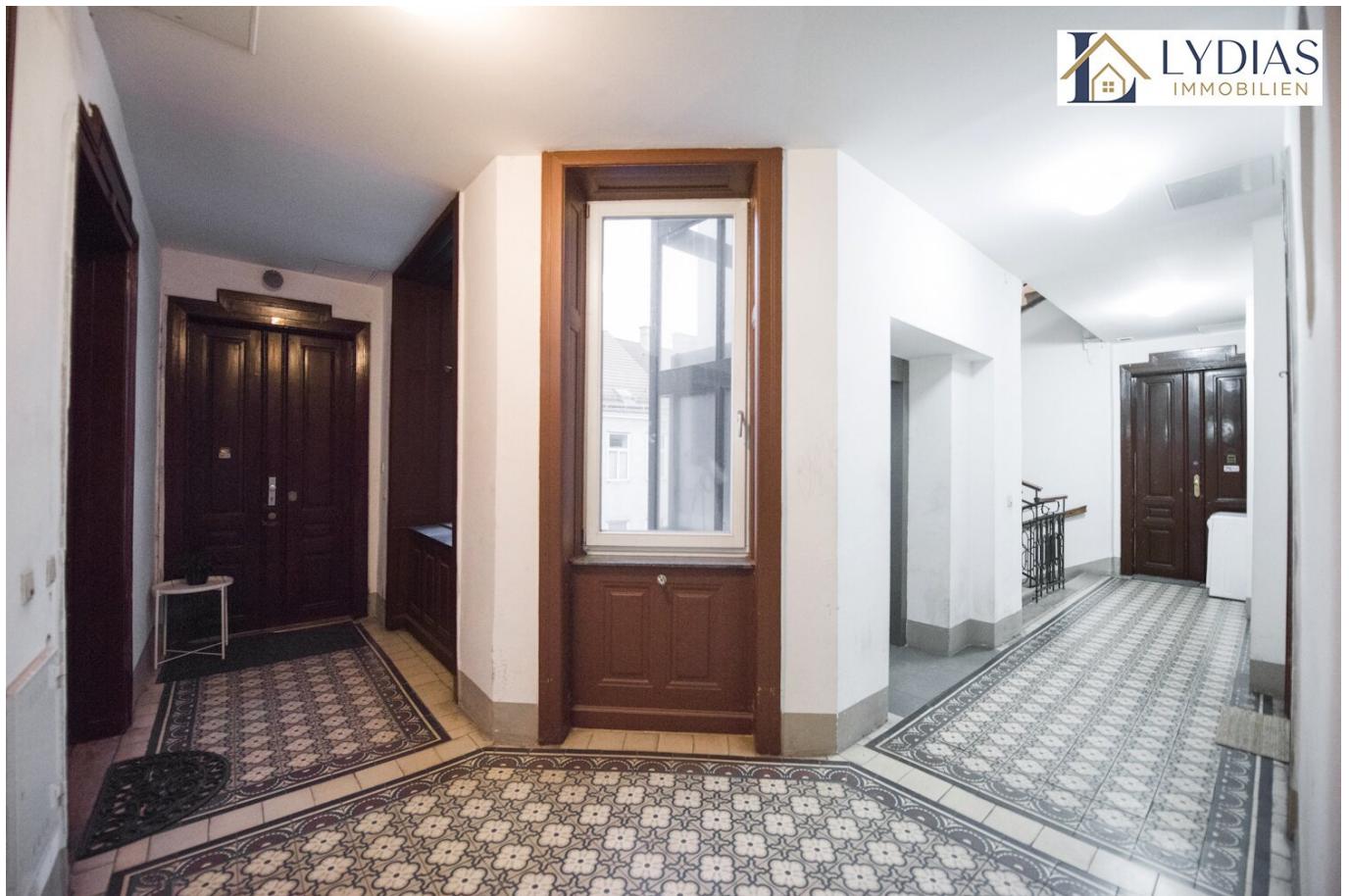
T +43 678 128 38 31

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











# Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses besonders stilvolle Zinshaus als attraktive und nachhaltige Investmentmöglichkeit. Das markante **Eckhaus** überzeugt durch seine repräsentative Erscheinung, klassische Architektur und einen gepflegten Gesamtzustand.

Die Gesamtnutzfläche beträgt lt. Zinsliste rund **1.729,99 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf **18 eigenständige Einheiten** (16 Wohneinheiten – 1065,2 m<sup>2</sup> und 2 Geschäftslokale – 664,79 m<sup>2</sup>) unterschiedlicher Kategorien, wovon derzeit **eine Wohneinheit mit 86,94 m<sup>2</sup> leer steht**.

Gemäß den Angaben der Zinsliste ergibt sich auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen von **236.754 € p.a.** derzeit eine **Rendite von ca. 3,16 % p.a.** (ohne Berücksichtigung der Kaufnebenkosten). Die Vermietung der aktuell leerstehenden Einheit ist nicht berücksichtigt und bietet somit **zusätzliches Renditepotenzial**.

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

- **Kellergeschoss**
- **Erdgeschoss**
- **1. Obergeschoss**
- **2. Obergeschoss**
- **3. Obergeschoss**
- **Ausgebautes Dachgeschoss**

## Architektur & Charme

Das Gebäude besticht durch seine harmonischen Proportionen, großzügige Fensterflächen und die markante Eckausbildung, die für helle Räume und eine ausgezeichnete Belichtung der Einheiten sorgt. Der ausgebauten Dachgeschossbereich fügt sich architektonisch stimmig in das Gesamtbild ein und erweitert das Nutzungspotenzial des Hauses zusätzlich.

## Lage & Infrastruktur

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

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn- und Buslinien sowie die **U-Bahn-Linie U3** sind fußläufig erreichbar und garantieren eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

- **Nahversorgung & Handel:**

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Geschäftslokale im Haus profitieren von hoher Sichtbarkeit und Frequenz.

- **Freizeit & Erholung:**

Der nahegelegene **Wiener Westbahnhof**, der **Meiselmarkt** sowie Grün- und Erholungsflächen bieten zusätzliche Standortqualität für Mieter und Gewerbetreibende.

- **Bildung & Gesundheit:**

Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden und unterstreichen die Wohnattraktivität der Lage.

## Fazit

Dieses stilvolle Zinshaus vereint **klassische Wiener Architektur**, eine **gefragte Ecklage**, eine **solide Mieterstruktur** sowie **attraktive Entwicklungsperspektiven**. Die Kombination aus Wohneinheiten und Geschäftslokalen in einer stark frequentierten Lage macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition im Herzen von Rudolfsheim-Fünfhaus.

*Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der Eigentümerinformationen, ohne Gewähr. Eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird ausgeschlossen. Das Angebot ist unverbindlich; Änderungen und Irrtümer bleiben 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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap