

## Zinshaus mit Baubewilligung in zentraler Lage



1

**Objektnummer: 1155/2840**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.077,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 243,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	1.598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

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

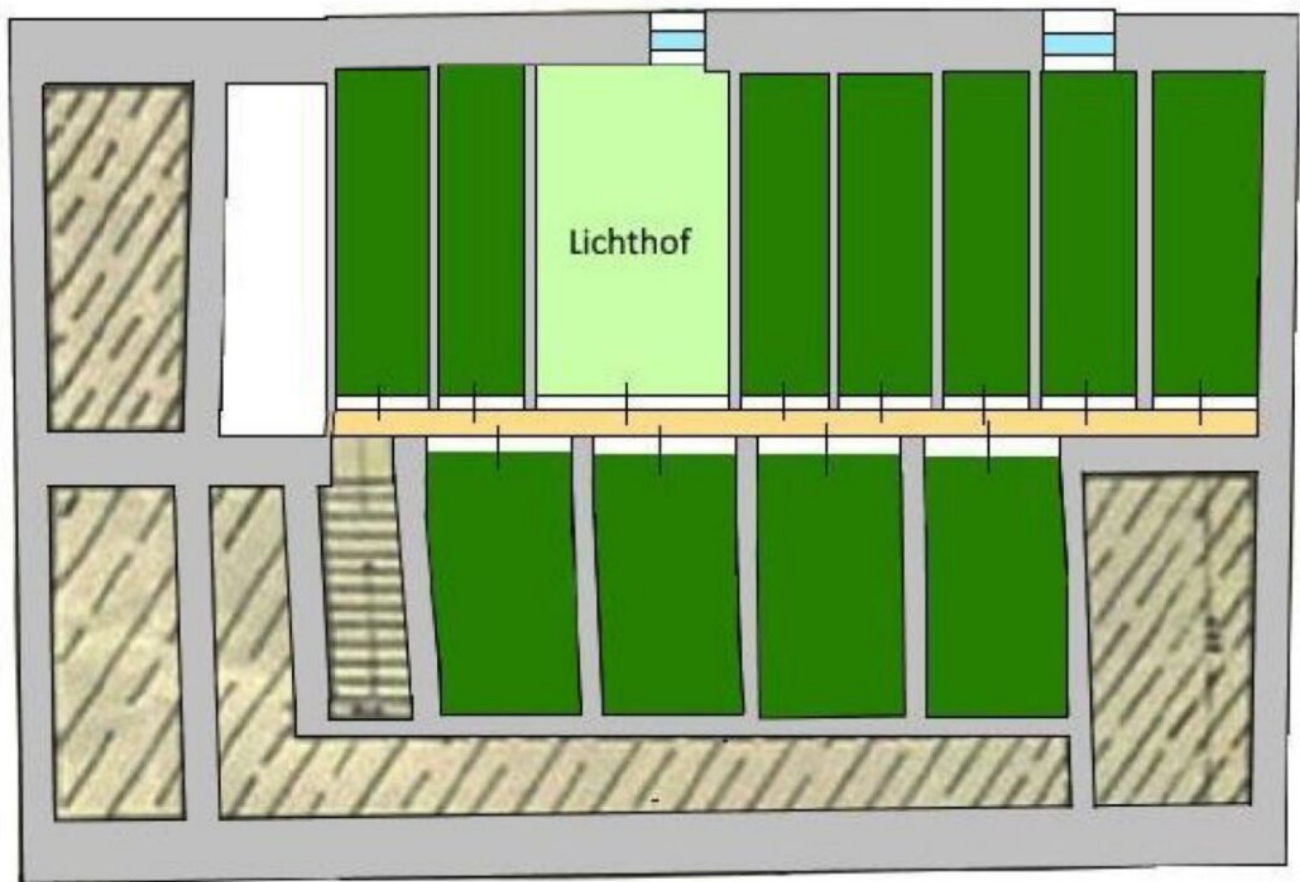






# KELLERPLAN

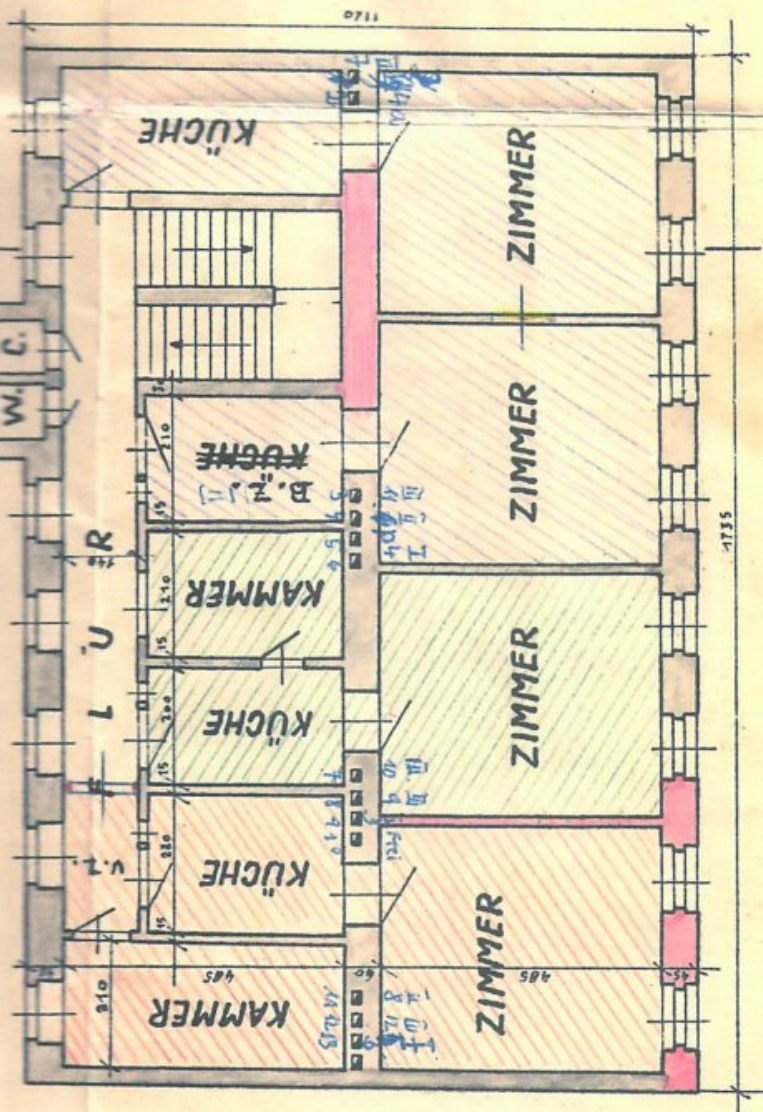
Geiselbergstraße 3 1110 Wien







# SNITT A-B.



II. UND III. STOCK.

GRUNDEIGENTÜMER:

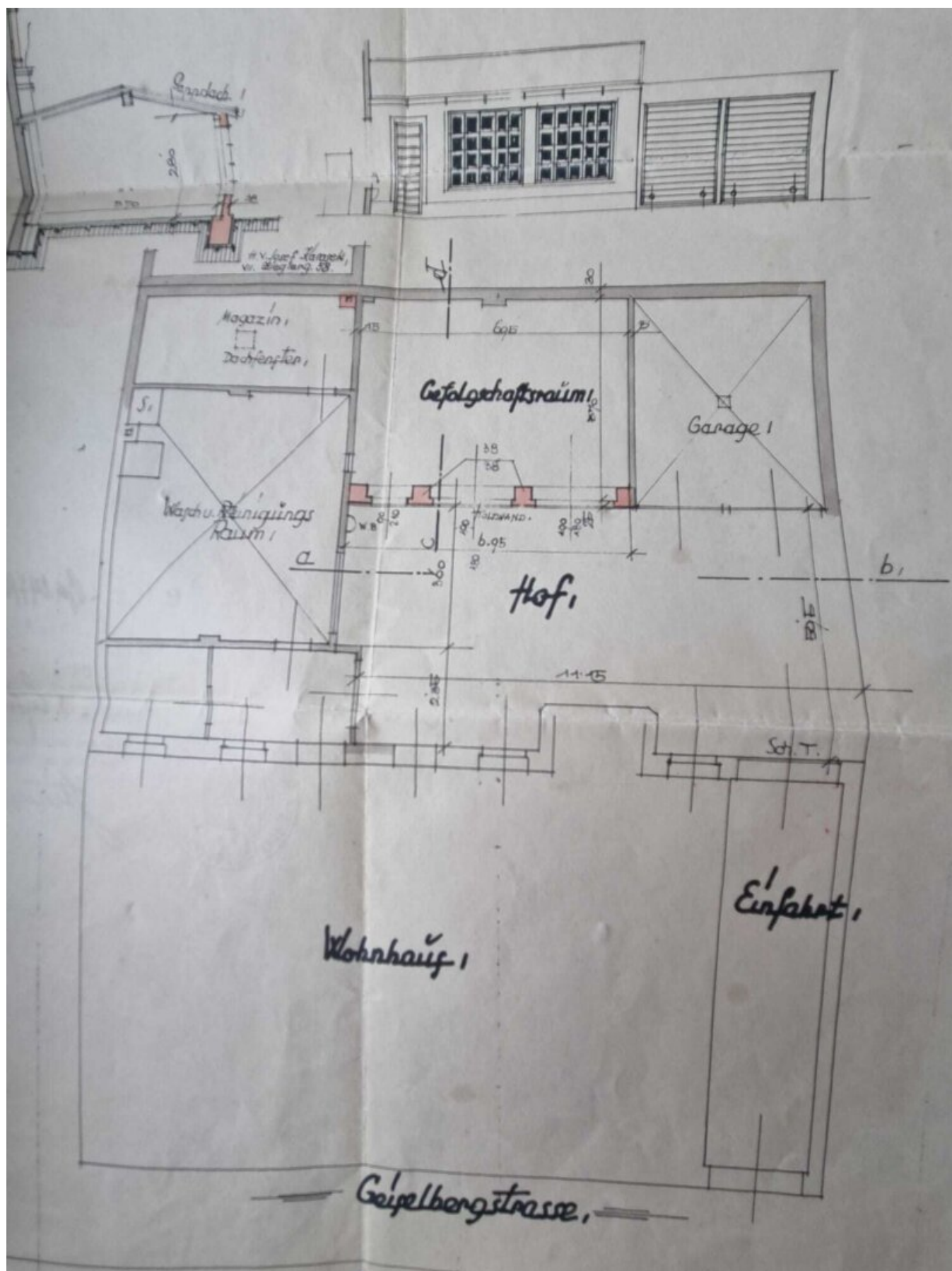
BAUHERR:

M. Geiselbergstr. 3.

*von Pannenberg*

*von Pannenberg*







## Objektbeschreibung

In zentraler Lage kommt ein baubewilligtes Zinshaus zum Verkauf.

Bei der letzten Mieterin ist die Bereitschaft für einen Auszug gegeben und es laufen aktuell Gespräche dazu.

Das im Jahr 1903 errichtete Zinshaus untergliedert sich in Keller-, Erd- und drei Obergeschossen sowie ein baubewilligtes Dachgeschoss und ein ebenfalls baubewilligtes Nebengebäude.

**Die Wiederherstellung nach einem Bombenschaden im 2. Weltkrieg (Baubescheid vom 28.04.1949) erlaubt die Vermietung zum angemessenen Mietzins (siehe §16 Abs. 1 Z 2 MRG).**

Die derzeitige Bestandsfläche (ca. 627 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- 1 Geschäftslokal mit 120 m<sup>2</sup>
- 11 Wohnungen mit insgesamt 398 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- sowie 1 Garage/Magazin (derzeitige Fläche ca. 109 m<sup>2</sup>)

Laut Baubewilligung beläuft sich das Ausbaupotential auf rund 559 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Freiflächen.

Nach Ausbau beläuft sich die Gesamtfläche auf ca. 1.077 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen.

Bei Interesse schicken wir Ihnen gerne den Baubescheid sowie die bewilligte Planung zu.

**Aufgrund der Widmung ist auch eine kurzfristige Appartementvermietung möglich.**

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap