

**Bestandsfreie Wohnungen + Büros + Lager**



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6204**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien, Penzing              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 584,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 31                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 10                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,06                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.792.000,00 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.668,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur



@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
DENIS@IMMONESTOR.AT | +43 676 / 557 96 43



## Objektbeschreibung

Bestandsfreie Wohnungen + Büros + Lager in einem Gebäude

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

Dieses Paket verfügt über:

- + 8 Wohnungen mit ca. 456 m<sup>2</sup>
- + 2 Büroräumlichkeiten mit ca. 110 m<sup>2</sup>
- + 1 Lager mit ca. 10 m<sup>2</sup>

Die Fassade des Mehrparteienhauses wo sich die Objekte befinden, wurde vor ca. 15 Jahren erneuert. Hierbei wurden ebenso die Fenster getauscht. Die Wohnungen wurden vom Eigentümer fachgerecht und aufwändig saniert. Die wunderschönen Altbauwohnungen verfügen über großzügige Räumhöhen diese vermitteln dabei Offenheit und erhöhen dadurch das Wohlbefinden.

Im Gebäude befinden sich noch weitere Objekte.

*Nähere Information zu den Objekten:*

Top 3: Büro mit einem zusätzlichen Lager

- ca. 46 m<sup>2</sup> Bürofläche und 10 m<sup>2</sup> Lager
- Ausstattung: Einbauküche
- Böden: Fliesen

- Beziehbar ab: sofort

#### Top 4: Büro

- ca. 64 m<sup>2</sup>
- Ausstattung: -
- Böden: Fliesen
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 9-11: Wohnung

- ca. 59 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- Ausstattung: Einbauküche
- Böden: Laminat
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 12-14: Wohnung

- ca. 64 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer und ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon

- Ausstattung: -
- Böden: Parkett
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 18: Wohnung

- ca. 22 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer
- Ausstattung: -
- Böden: Laminat
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 19-21: Wohnung

- ca. 59 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- Ausstattung: -
- Böden: Parkett
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 26-28: Wohnung

- ca. 105 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer
- Ausstattung: Einbauküche
- Böden: Parkett
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 41-43: Wohnung

- ca. 59 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- Ausstattung: -
- Böden: Parkett
- Beziehbar ab: sofort

#### Top 44-47: Wohnung

- ca. 88 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, Sanierungsbedürftig(!)
- Ausstattung: -

- Böden: Laminat
- Beziehbar ab: teilweise besetzt, da eine Zusammenlegung für diese 4 Wohnungen geplant ist!

Das Gebäude in welchem sich die Objekte befinden, liegt in einer sehr guten Infrastruktur. Es handelt sich hierbei um eine Seitengasse der Märzstraße - somit sind genügend öffentliche Verkehrsmittel sowie auch Anschlüsse an das Verkehrsnetz gegeben. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Post sowie zahlreiche Restaurants befinden sich direkt an der Hauptstraße.

Provision: 3% + USt.

-----

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [Im@immonestor.at](mailto:Im@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----

### **Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

### **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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap