

**TOP Investment - Zirka 5,9% Rendite aktuell! Zirka 3000m<sup>2</sup> bei Abbruch-Neubau möglich! Schnappen Sie sich dieses Sorglos-Paket mit großem Potential!**



**Objektnummer: 297450**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	914,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.078,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.958,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

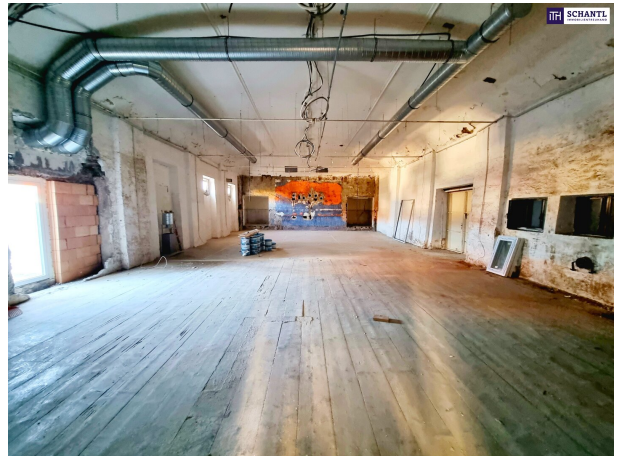


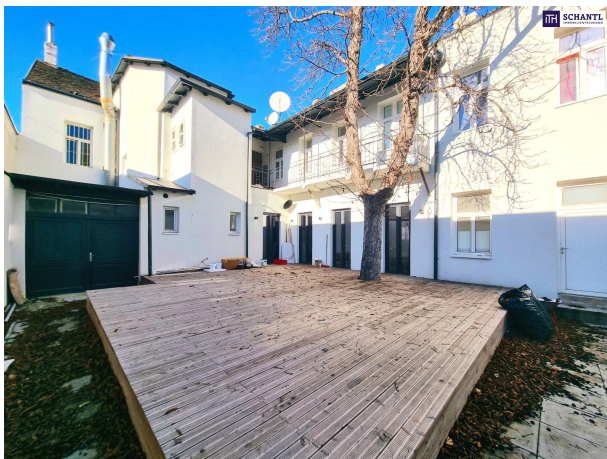
### **Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

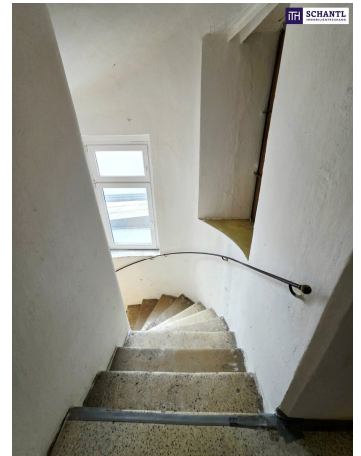
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

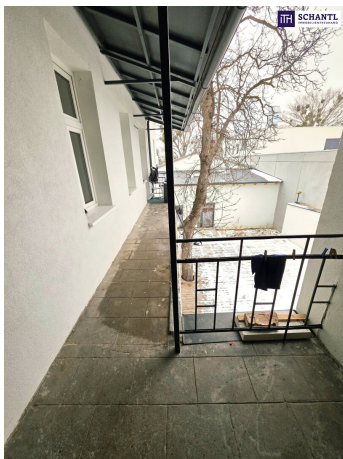
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

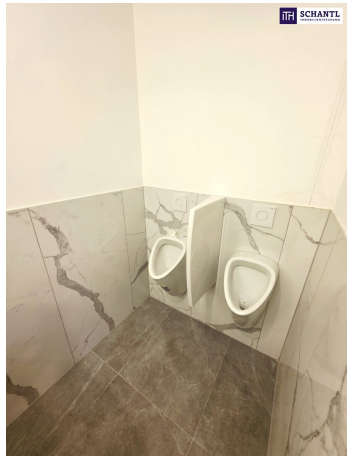






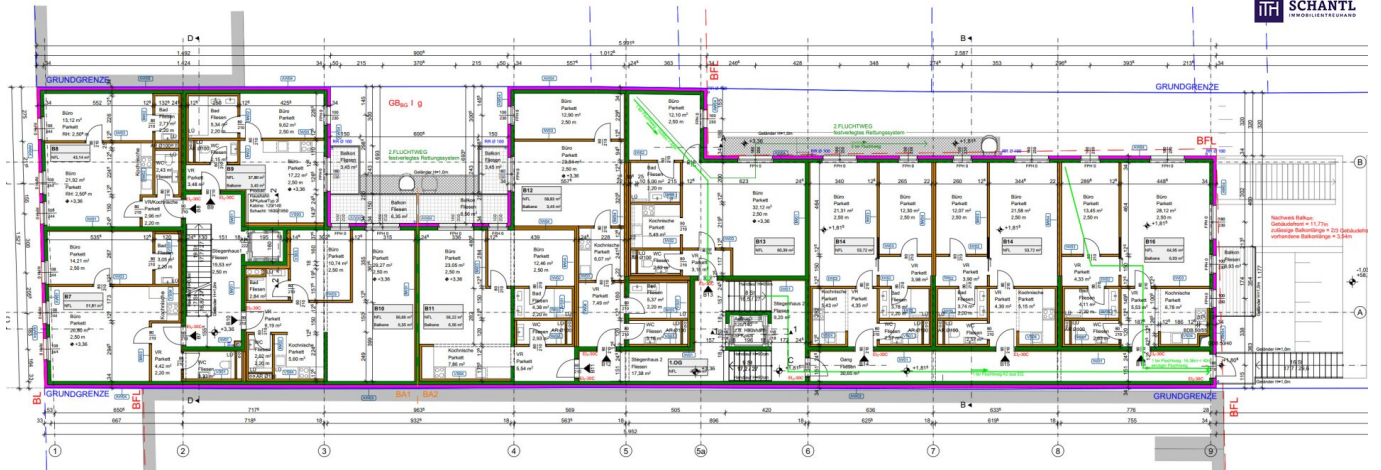




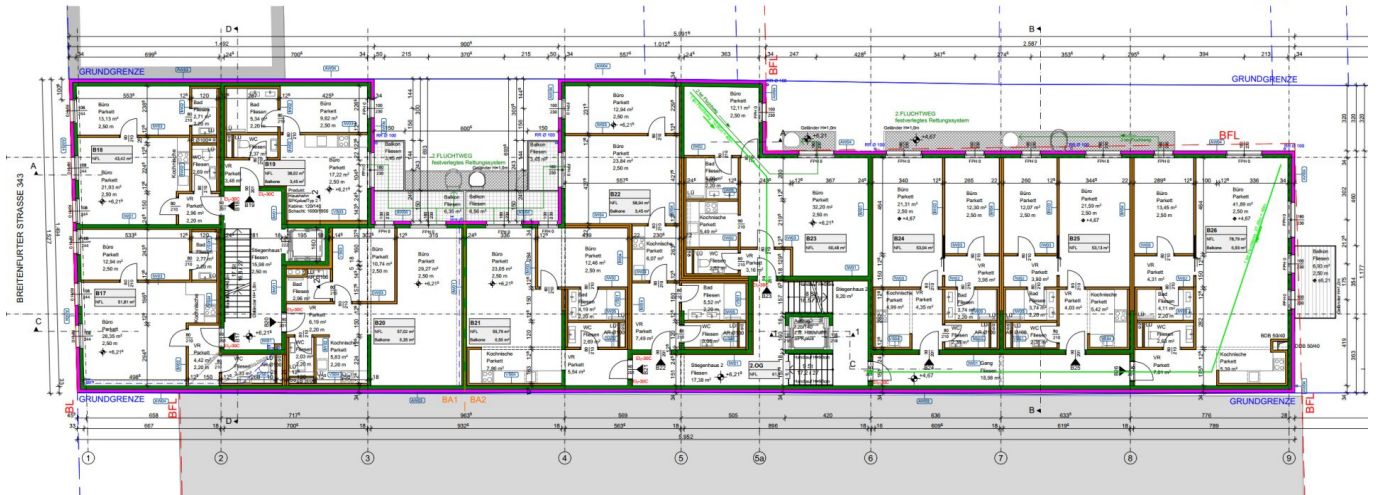






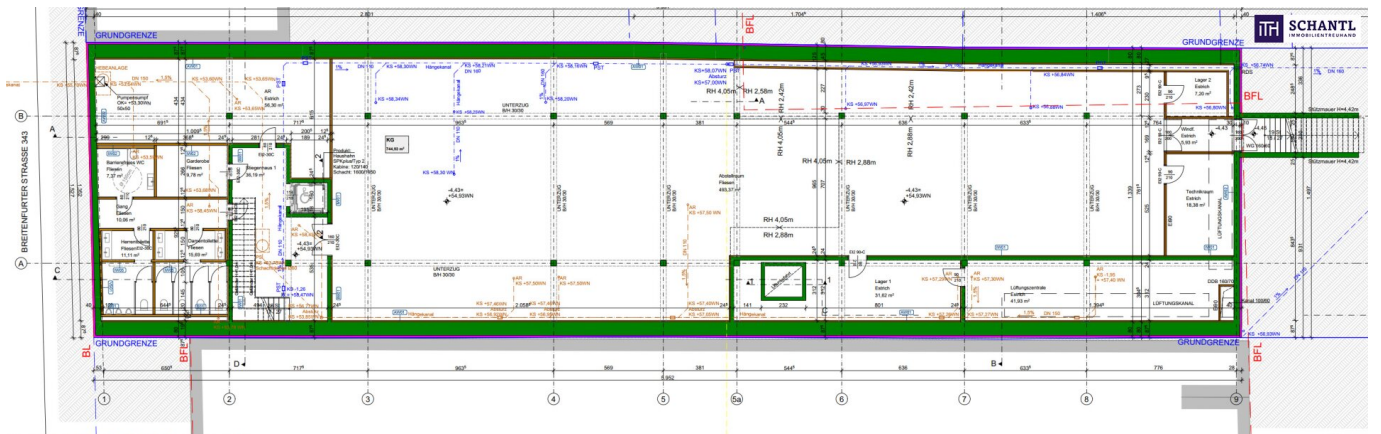






2. OBERGESCHOSS 1:100

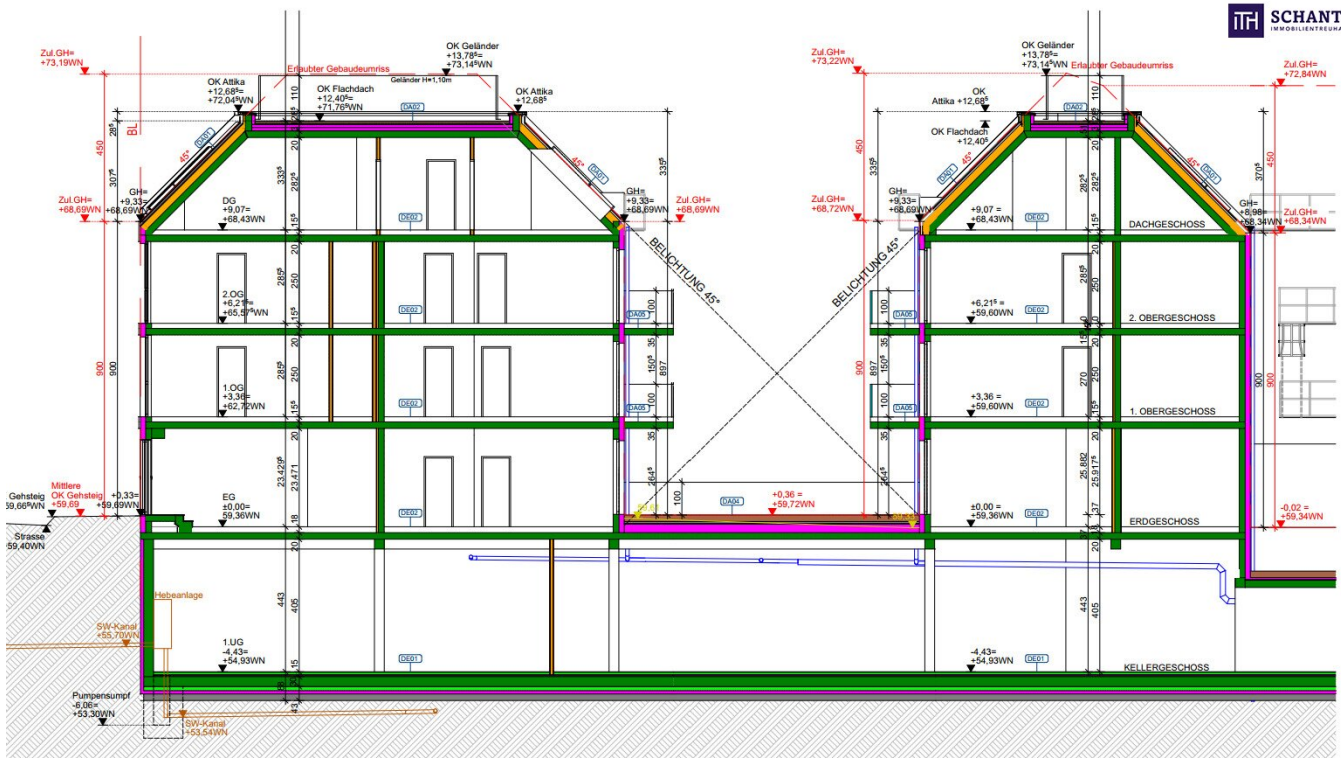




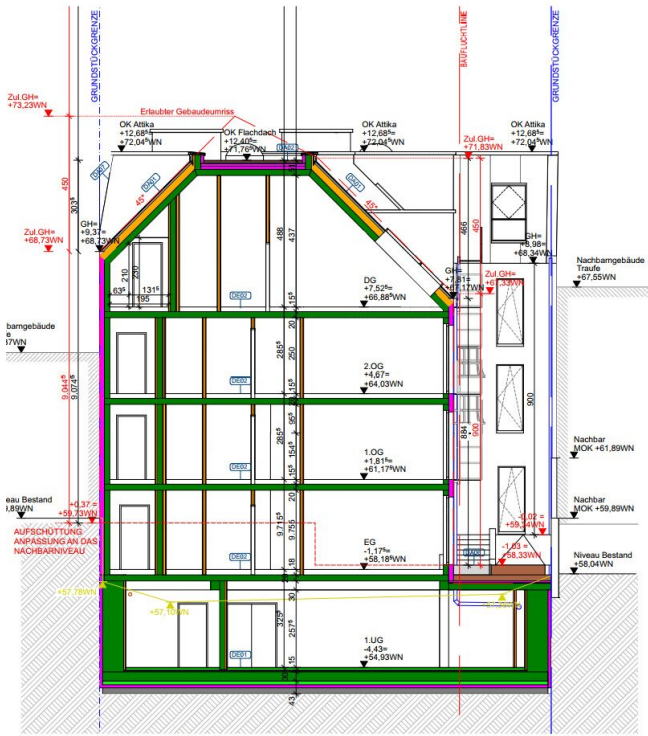
KELLERGESCHOSS 1:100



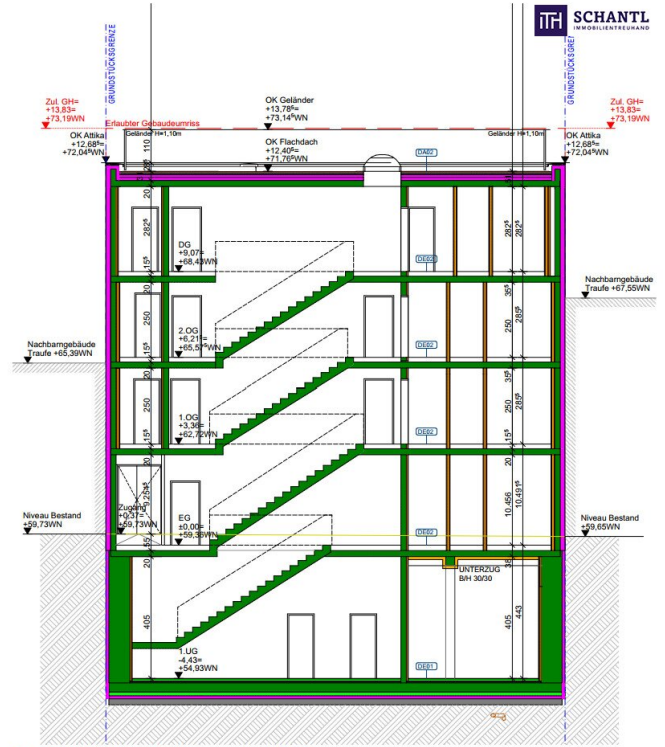
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A 1:100



SCHNITT B-B 1:100



SCHNITT D-D 1:100

## Objektbeschreibung

**TOP Investment - Zirka 5,9% Rendite aktuell! Zirka 3000m<sup>2</sup> bei Abbruch-Neubau möglich! Schnappen Sie sich dieses Sorglos-Paket mit großem Potential!**

Zum Verkauf steht eine attraktive Liegenschaft mit ca. 914m<sup>2</sup> Bestandsfläche (Straßentrakt + Halle) und der Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen bzw. einen Neubau zu planen. Dazu liegt bereits eine Einreichplanung vor mit einem Potential von ca. 3000m<sup>2</sup> erzielbarer Fläche.

Aktuell ist die Liegenschaft befristet vermietet (2027) und es wurde ein **modernes Lokal im Erdgeschoss** fertiggestellt mit einem schönen Gastgarten im Hof. Die Wohnungen wurden saniert, ebenso die **Fassade hofseitig mit einem Vollwärmeschutz** versehen und die **Fenster 2010 erneuert**.

Facts / Aktueller IST-Zustand:

- + Bestandsfläche: ca. 914m<sup>2</sup>
- + Aufteilung der Bestandsfläche: Wohnfläche: ca. 227,11m<sup>2</sup> + Geschäftsfläche: ca. 686,19m<sup>2</sup>
- + Alle Einheiten befristet vermietet. (2027)
- + Die Wohnungen wurden saniert, die Fenster wurden 2010 auch bereits erneuert.
- + Lokal im Erdgeschoss mit **aufrechter Betriebsanlagengenehmigung**.
- + Aktuelle Mieteinnahmen: € 10.668,75.- netto / Pro Monat
- + **Aktuelle Rendite ca. 5,9%**
- + Zusätzliche Mieteinnahmen durch die Werbefläche noch möglich (ca. € 400.-/Monat)
- + Einreichplan für Abriss/Neubau vorhanden für ca. 3000m<sup>2</sup>
- + PV-Anlage mit 29kwp möglich!

**Kaufpreis: € 1.790.000.-**

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und senden Ihnen bei Interesse weitere Unterlagen wie die Zinsliste, Einreichplanung usw. zu.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap