500m zur U1 - Wiener Gründerzeit-Zinshaus - 28 Einheiten - ca. 75 % bestandsfrei - DG ausgebaut



Objektnummer: 8552

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	1.188,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	3.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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




















4

Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige **Eckzinshaus im klassischen Gründerzeitstil** bietet eine seltene Gelegenheit für Bauträger und Investoren im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk. Die charaktervolle Liegenschaft verfügt bereits über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein aktuelles Nutzwertgutachten. Besonders attraktiv ist der hohe Leerstand - **21 von 28 Einheiten sind frei bzw. werden kurzfristig bestandsfrei**, wodurch eine sofortige Sanierung, Neuvermietung oder ein Abverkauf möglich wird. Zusätzlich eröffnet die Lage außerhalb der Wohnzone interessante Perspektiven für ein mögliches **Short-Stay- oder Boarding-Konzept** nach entsprechender Genehmigung.

Auf einen Blick

- 28 Einheiten: 27 Wohnungen + 1 Geschäftslokal
- Gesamtnutzfläche: ca. 1.188 m²
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Dachgeschoß bereits ausgebaut (4 Wohnungen, ~223 m², zwei mit Terrasse)
- Kurzzeitvermietung zulässig (Ausnahmebewilligung gem. § 129 Abs. 1a Wr. BO erforderlich, Lage außerhalb Wohnzone)
- Kaufpreis: EUR 3.850.000 (? EUR 3.240/m²)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und dennoch angenehm ruhigen Wohngegend im 10. Bezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Restaurants und Cafés liegen in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu mehreren Bus- und Straßenbahnlinien sowie zur U-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Grün- und Erholungsflächen in der Nachbarschaft bieten zusätzlichen Freizeitwert und machen diese

Lage besonders attraktiv für urbanes Wohnen mit hohem Komfort.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

180 m zur **Straßenbahnlinie 6,11 - „Gellertplatz"**

350 m zur **Autobuslinie 68A, 68B - „Waldgasse“**

500 m zur **Autobuslinie 14A - „Reumannplatz“**

550 m zur **U1-Station - „Reumannplatz“**

600 m zur **Autobuslinie 65A - „Reumannplatz“**

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 **zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.