

**Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Aspern –
Investment mit hohem Rendite- und
Wertsteigerungspotenzial**



Objektnummer: 1939/218099

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Wohnfläche:	405,00 m ²
Gesamtfläche:	405,00 m ²
Bürofläche:	84,68 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	500,00 m ²
Keller:	165,64 m ²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

64.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

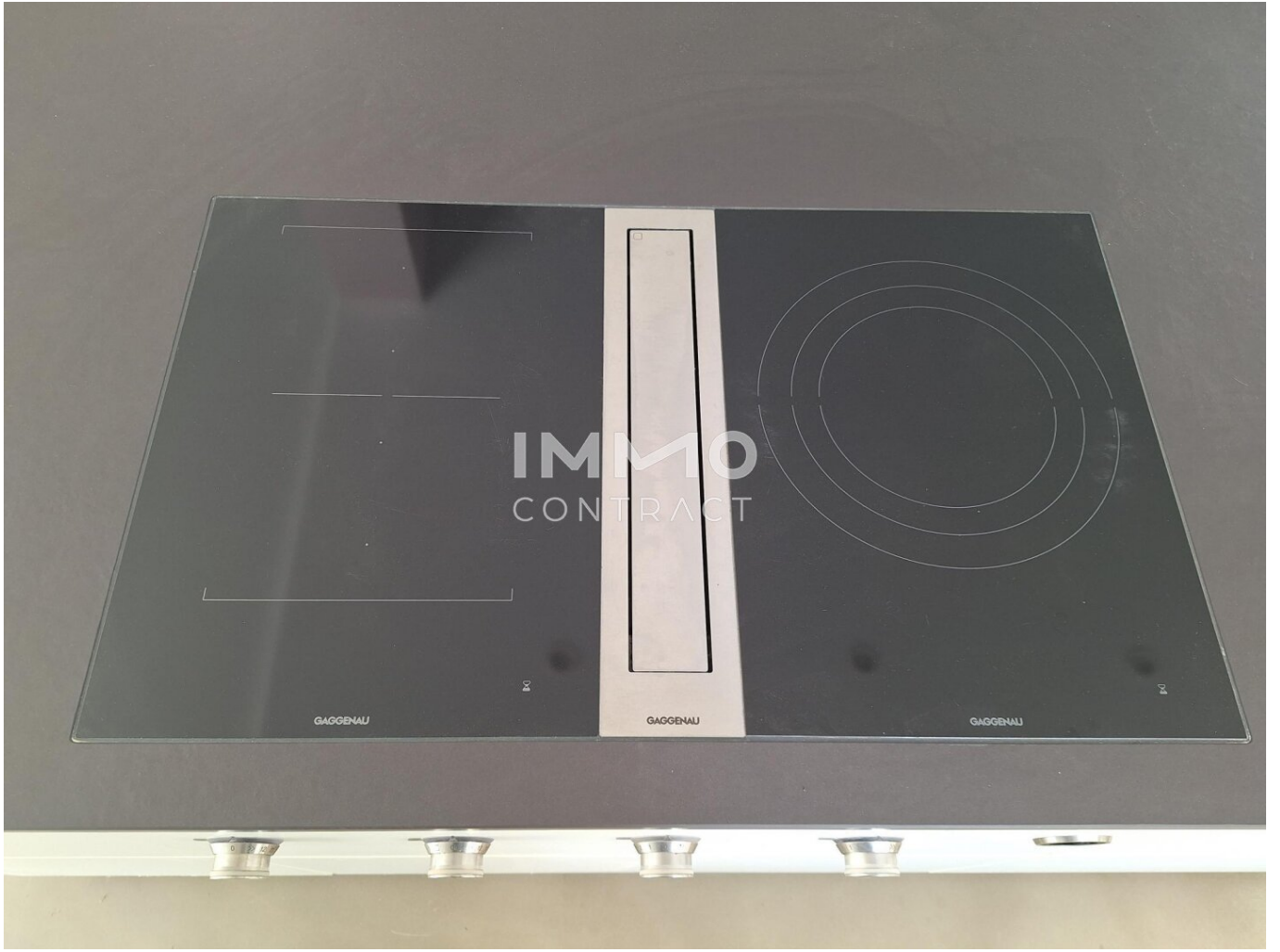
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH





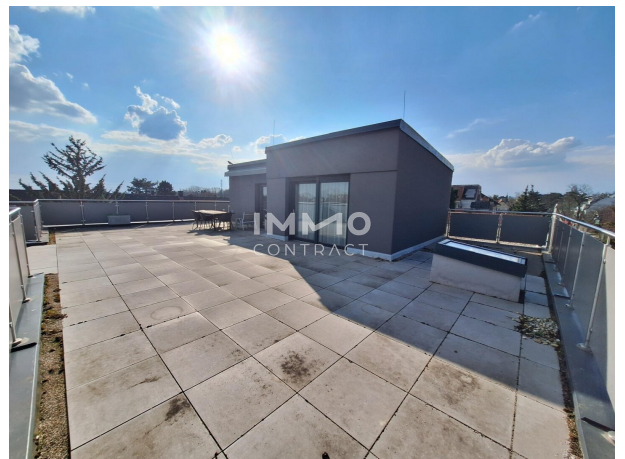


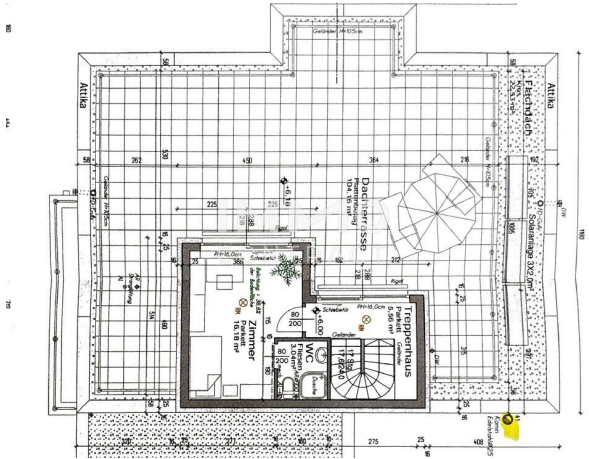
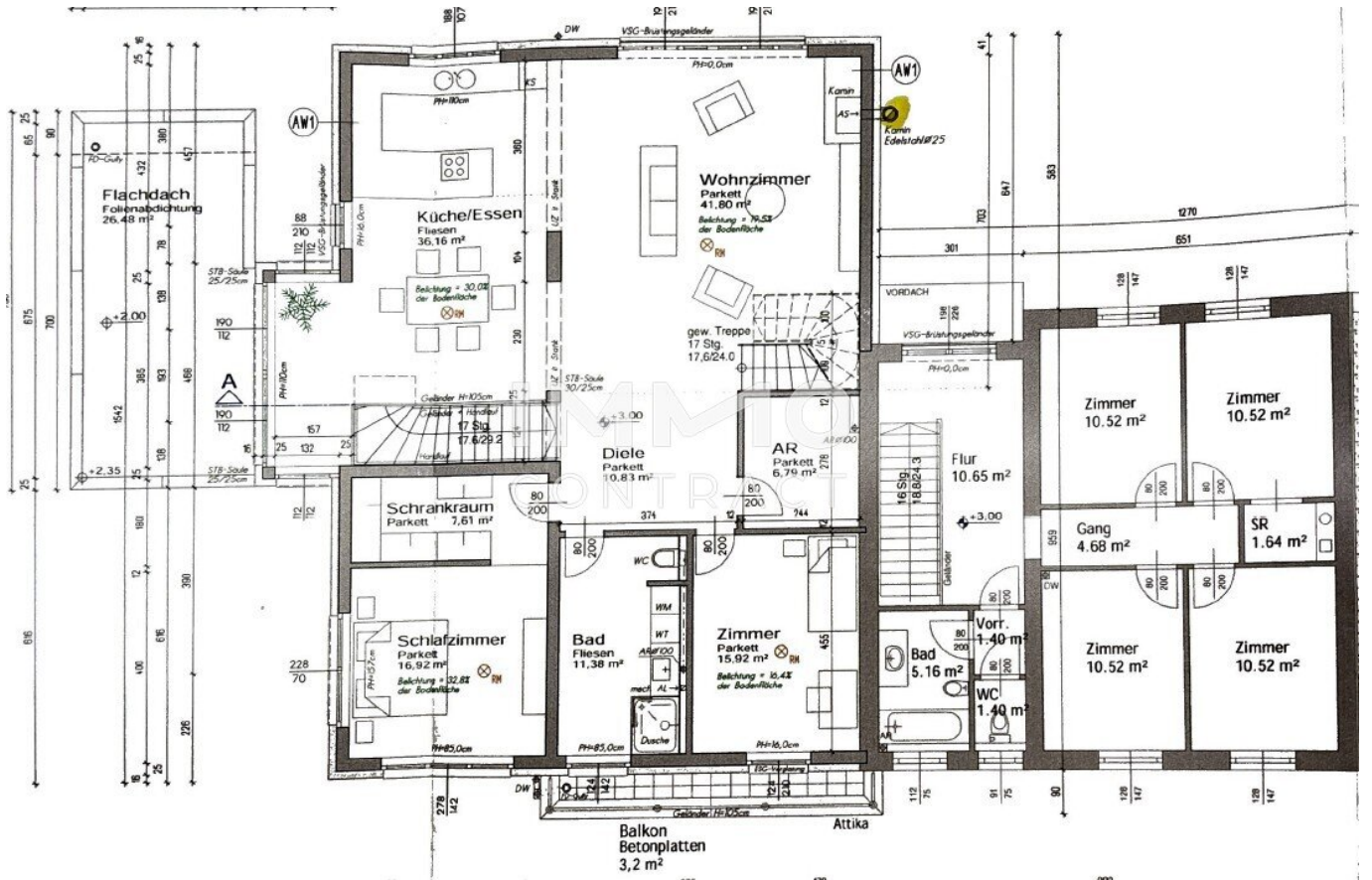












Objektbeschreibung

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Aspern – Investment mit hohem Rendite- und Wertsteigerungspotenzial

Objektdaten:

Einheit	Fläche	Aktuelle Nutzung	Mögliche Miete (€ / Monat)	Bemerkung
Erdgeschoss	85 m ²	Arztpraxis / Büro	1.200 – 1.500 €	Flexible Gewerbeinheit, optional Wohnumwandlung, geringer Sanierungsaufwand
Einfamilienhaus	130 m ²	Wohnhaus	2300- 2500 €	Nach Renovierung
Dachgeschoss	190 m ²	Maisonettewohnung	2800.-3000 €	Hochwertig ausgestattet, Dachterrasse 105 m ²
Gesamtpotenzial	405 m²	gemischt	6.300- 7.000 €	Bei Vollvermietung

Investitions- & Aufwertungspotenzial:

- Renovierungskosten: ca. 300.000 €
- Austausch Heizsystem + Fenster + Fassade, Modernisierung: inkl. Renovierung
- Potenzieller Wertzuwachs nach Modernisierung: 15–25 %

Bei Vollvermietung beträgt die voraussichtliche Rendite etwa 3,8 -4,3%

Warum dieses Objekt für Investoren attraktiv ist:

- **Flexible Nutzung:** Wohn- und Gewerbeeinheiten getrennt oder zusammenführbar, langfristig attraktiv.
- **Top-Lage Aspern:** Stabile Nachfrage nach Wohn- und Büroflächen, gute Infrastruktur, Naherholung inklusive.
- **Modernisierungspotenzial:** Renovierung erhöht Wert und Mietmöglichkeiten.
- **Separate Einheiten & Privatsphäre:** Getrennte Zugänge und Gartenflächen sichern Mieterbindung.
- **Parkmöglichkeiten:** Garagen + Stellplätze erhöhen Attraktivität für Mieter oder Kunden.

Fazit:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet **strategisches Investment:** sofortiges Cashflow-Potenzial, kombinierbar mit Wertsteigerung durch Renovierung. Ideal für Kapitalanleger, die Rendite und Wertzuwachs langfristig verbinden möchten.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap