Ihre Chance! Anlageobjekt 5 Minuten zur U1 - DG ausgebaut - Wiener Gründerzeit-Zinshaus - 28 Einheiten - ca. 75 % bestandsfrei!



Objektnummer: 8559

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



Marion Duregger

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160

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


























4

Objektbeschreibung

Eckzinshaus im klassischen Gründerzeitstil - sanierungsbedürftig - bietet eine seltene Gelegenheit für Bauträger und Investoren im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut (aktuelles Nutzwertgutachten). Der hohe Leerstand - **21 von 28 Einheiten sind frei bietet tolle Möglichkeiten**, 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

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 Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699/19248160 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.