

**U3 Hütteldorf - Fernblick - Ausbaupotential - 93%  
Leerstand**



**Objektnummer: 4760/716**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	660,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	660,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	6
<b>Garten:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.  
Andreasgasse  
1070 Wien

T 0676/4774191

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

## Objektbeschreibung

In diesem kleinen Wohnhaus in Wien-Hütteldorf kann ein reizendes Projekt mit 2 Werkstätten, 8-9 Wohnungen + Dachgeschoss entstehen. Hofseitige Balkone, ein grüner Garten Fernblick und Sonnenschein werden das Projekt auszeichnen!

### Das Gebäude

Das Haus ist komplett renovierungsbedürftig, verfügt allerdings über einen neuen Gasanschluss und einer nicht allzu alten EL-Installation.

Eine Wohnung im Haus ist unbefristet vermietet, der Rest ist verwertbar.

- Wie Wohnfläche in den Regelgeschossen beträgt aktuell rund 590 m<sup>2</sup> (550 m<sup>2</sup> Leerstand)
- Der Dachboden ist nicht ausgebaut und verfügt über einer Bodenfläche von rund 210 m<sup>2</sup>
- Zwei Werkstätten im Souterrain mit insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>
- Ca. 13 Kellerabteile im Keller möglich, zzgl. Fahrradraum / Kolonialraum in der alten Waschküche
- 258 m<sup>2</sup> Gärten

Obwohl die Wohnungen verschiedene Zustände aufweisen (von belagsfertig bis Taubenrefugium) sollte eher mit einer kompletten Sanierung gerechnet werden. Wohnungseigentum wurde bereits gegründet, aber es müsste eine Neuberechnung der Nutzwerte durchgeführt werden.

Bei Interesse laden wir Sie ein eine E-Mail Anfrage zu schicken oder sich telefonisch bei uns zu melden. Pläne, Fotos, Topografie und weitere Unterlagen bekommen Sie auf Anfrage. Wir freuen uns auf die künftige Zusammenarbeit!

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt derzeit noch nicht vor. Der Verkäufer wurde über seine Vorlagepflicht gemäß EAVG 2012 informiert, hat bislang jedoch noch keinen

Energieausweis zur Verfügung gestellt. Vor Abgabe eines Kaufanbots wird dem Interessenten selbstverständlich ein Energieausweis übermittelt.

Die Betriebskosten sind aktuell noch nicht endgültig festgelegt und werden derzeit berechnet.

Der Kaufvertragserrichter und Abwickler muss vom Verkäufer vorgegeben werden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap