

# SCHÖNES ZINSHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL (1160 WIEN) / NÄHE SCHMELZ



Außenansicht

**Objektnummer: 120948**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbststraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	961,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	961,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

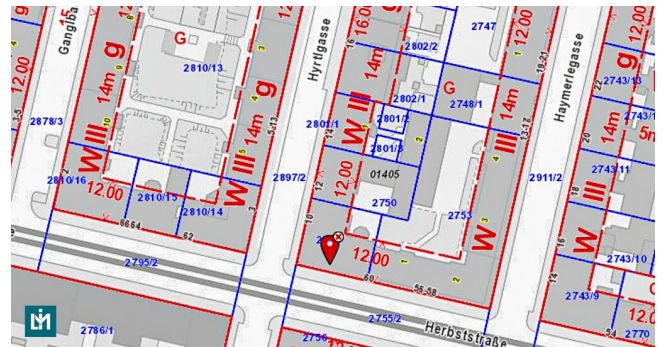


### Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

T +43 660 18 34 006  
H +43 660 18 34 006  
F +43 1 40 25 400-99

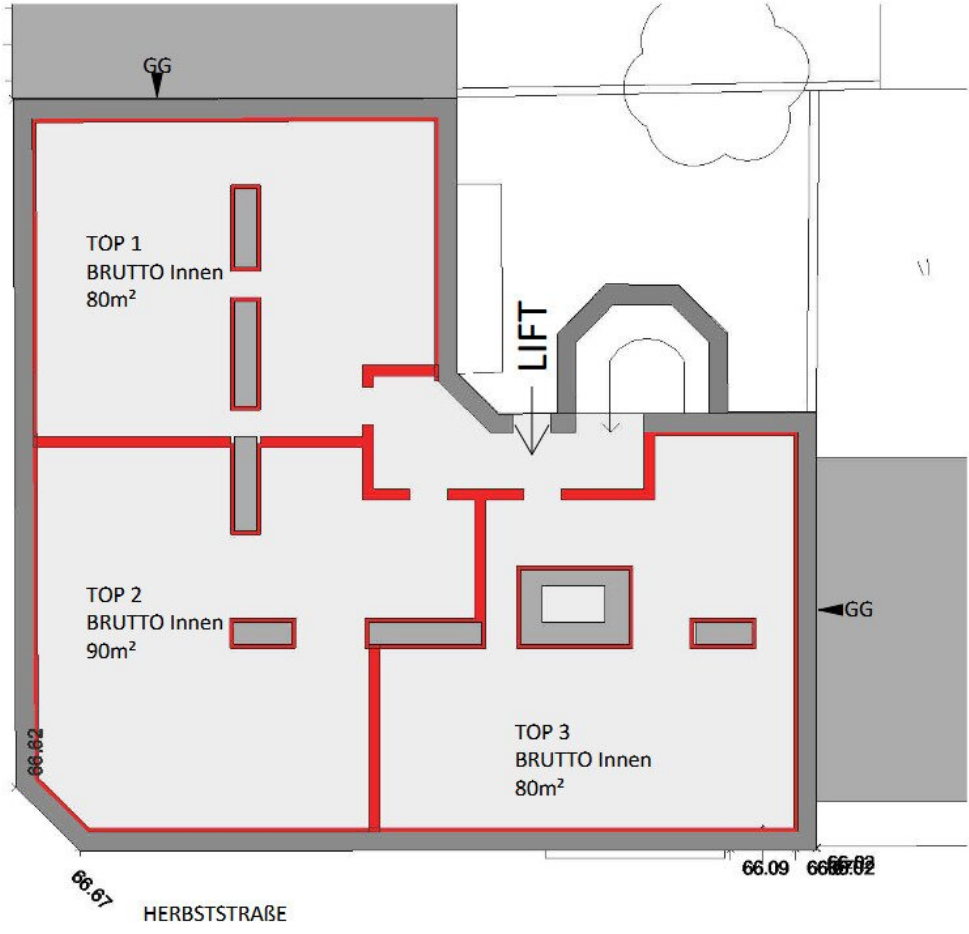
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





HYRTLASSE

66.55  
66.55  
66.65  
66.65



66.62  
66.62  
66.67

66.09 66.09  
66.02 66.02

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1160 Wien.

**NUTZFLÄCHE:** 961,40m<sup>2</sup> lt. Zinsliste, nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) wäre zusätzlich eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss, mit einer Netto-Wohnnutzfläche von etwa 230m<sup>2</sup> möglich (Brutto 270m<sup>2</sup>).

**FLÄCHENWIDMUNG:** W (Bauland, Wohngebiet), Bauklasse III (beschränkt auf 14m), g (geschlossene Bauweise), G (gärtnerische Ausgestaltung), 12.00 (12,0m maximale Trakttiefe).

**HAUPTMIETZINS:** Ca. EUR 4.900, -- HMZ netto/Monat. lt. Zinsliste (derzeit 100% vermietet). 3 Geschäftseinheiten, 11 Wohneinheiten. 7 der 14 Einheiten (50%) sind unbefristet vermietet, 7 befristet.

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** **Straßenbahn 9**, Station Camillo-Sitte-Gasse (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **48A**, Station Panikengasse (Ring, Volkstheater-Klinik Penzing), **Straßenbahn 46**, Station Feßtgasse (Josefstädter Straße-Joachimsthalerplatz), **U6**, Station Burggasse, Stadthalle (Floridsdorf-Siebenhirten).

**OBJEKTDDETAILS:** Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckhaus, mit insgesamt 4 Etagen (Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock) + Dachboden und verfügt laut Zinsliste derzeit über eine Nutzfläche von 961,40m<sup>2</sup>. Insgesamt gibt es 14 Einheiten (3 Geschäftslokale, 11 Wohnungen).

Auf Wunsch können wir Ihnen gerne ein ausführlicheres Exposé inkl. Zinsliste und unverbindlicher Bebauungsstudie zukommen lassen.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem*

*anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap