

Halbes Zinshausobjekt mit exzellenter Zukunftsanbindung und stabilem Ertrag



Objektnummer: 6019/107

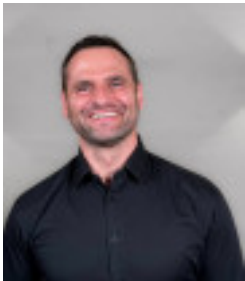
Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.025,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



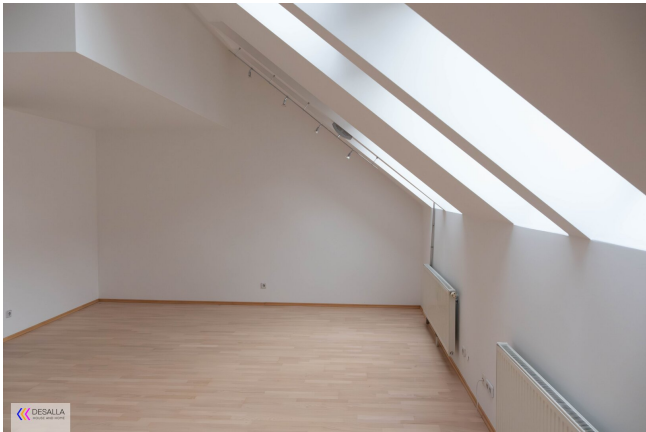
Rene Roth

DESALLA House & Home GmbH
Kitzsteinhornstraße 43
5700 Zell am See

T +43 664 1188292
H +43 664 1188292

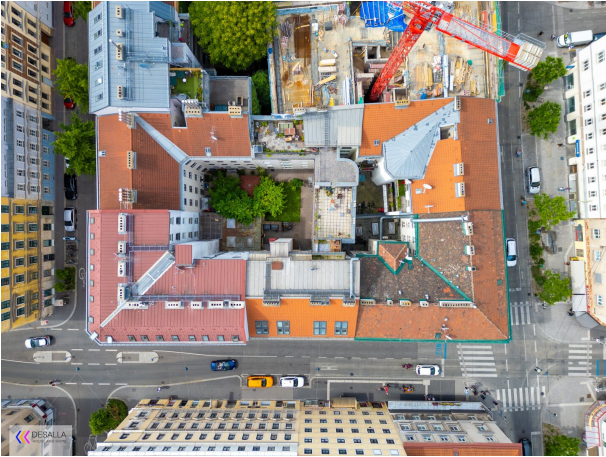
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **1/2-Anteil (ideelle Hälfte)** an einem Wiener Mietzinshaus in gefragter Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um **schlichtes Miteigentum** handelt. Mit dem Erwerb dieses Anteils ist ein Anspruch auf exakt **50 % der laufenden Erträge der Gesamtliegenschaft** verbunden (vorbehaltlich etwaiger abweichender Benützungsvereinbarungen).

Das Gebäude wurde im Jahr 2003 im Zuge einer **umfassenden Sockelsanierung** nachhaltig modernisiert und präsentiert sich heute in einem guten, gepflegten Zustand. Die Liegenschaft besticht durch eine ertragreiche Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, einen typischen Altwiener Innenhof sowie eine hofseitige Terrassenlandschaft.

Die Highlights der Liegenschaft

- **Sofortiges Potenzial:** Eine Dachgeschosswohnung mit ca. 89 m² Nutzfläche ist neu saniert, steht derzeit leer und ist sofort bezugsfähig. Dies ist der einzige Leerstand im Objekt – ideal zur Neuvermietung oder für eine potenzielle Eigennutzung (in Absprache mit der Miteigentümergeinschaft).
- **Gute Infrastruktur:** An der vorderen Stiege sind alle Einheiten barrierefrei über einen Personenaufzug erreichbar. Die Einheiten der hinteren Stiege sind über einen klassischen Treppenaufgang erschlossen.
- **Stabile Ertragslage:** Aktuell sind ca. 936,14 m² der Gesamtfläche vermietet, was Ihnen von Tag eins an solide laufende Einnahmen garantiert.

Flächenaufteilung (Gesamtobjekt)

Die **Gesamtnutzfläche von ca. 1.025,20 m²** des Hauses teilt sich wie folgt auf:

- **Wohnfläche:** ca. 771,18 m²
- **Büroflächen:** ca. 160,93 m²
- **Geschäftsfläche:** ca. 93,09 m²

Lage & Verkehrsanbindung

- **Direkt vor der Tür:** Die Buslinie 59A bietet eine rasche und direkte Verbindung ins

Wiener Stadtzentrum.

- **Perfekt vernetzt:** In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie den Karlsplatz oder den Hauptbahnhof/Bahnhof Meidling. Die wichtigen Verkehrsknotenpunkte Margareten Gürtel, Pilgramgasse und Matzleinsdorfer Platz sind fußläufig schnell erreichbar.
- **Zukunftshighlight (U-Bahn-Ausbau als Werttreiber):** Ein absoluter Beschleuniger für den Wert dieses Investments! Die neue **U2-Station Reinprechtsdorfer Straße** wird voraussichtlich ab 2030 eröffnet und liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Dies stellt eine massive und nachhaltige Aufwertung des gesamten Standorts dar.

Eckdaten & Kennzahlen im Überblick

Grundstücksfläche gesamt

Katastralgemeinde

Einlagezahl (EZ)

Monatlicher Nettomietzins (Ist)

Hinweis zum Erwerb: Der angebotene Kaufpreis bezieht sich auf den 1/2-Anteil.

Wichtiger rechtlicher Hinweis zum Verkaufsprozess

Bitte beachten Sie, dass für diese Liegenschaft ein im Grundbuch eingetragenes, wechselseitiges **Vorkaufsrecht des zweiten Miteigentümers** besteht. Ein Verkauf an Dritte kann daher erst nach der formellen Abklärung und dem schriftlichen Verzicht des Vorkaufsberechtigten finalisiert werden. Wir leiten dieses strukturierte Prozedere im Zuge des Bieterverfahrens gerne professionell und transparent für Sie ein. Nach aktuellem Informationsstand besteht seitens des Miteigentümers derzeit kein Erwerbsinteresse.

Für nähere Informationen, die Einsicht in den genauen Grundbuchauszug, die Mietzinsliste sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für ein solides und zukunftssicheres Investment in einem der dynamischsten Bezirke Wiens!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap