

# **#SQ – APARTMENTHAUS IN BESTLAGE NEUSTIFT AM WALDE – WOHNEN MIT CHARAKTER**



**Objektnummer: 21327**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.331,53 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	11
<b>Kaufpreis:</b>	8.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.233,43 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

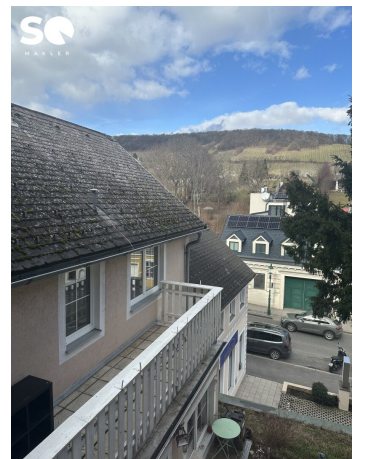
T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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







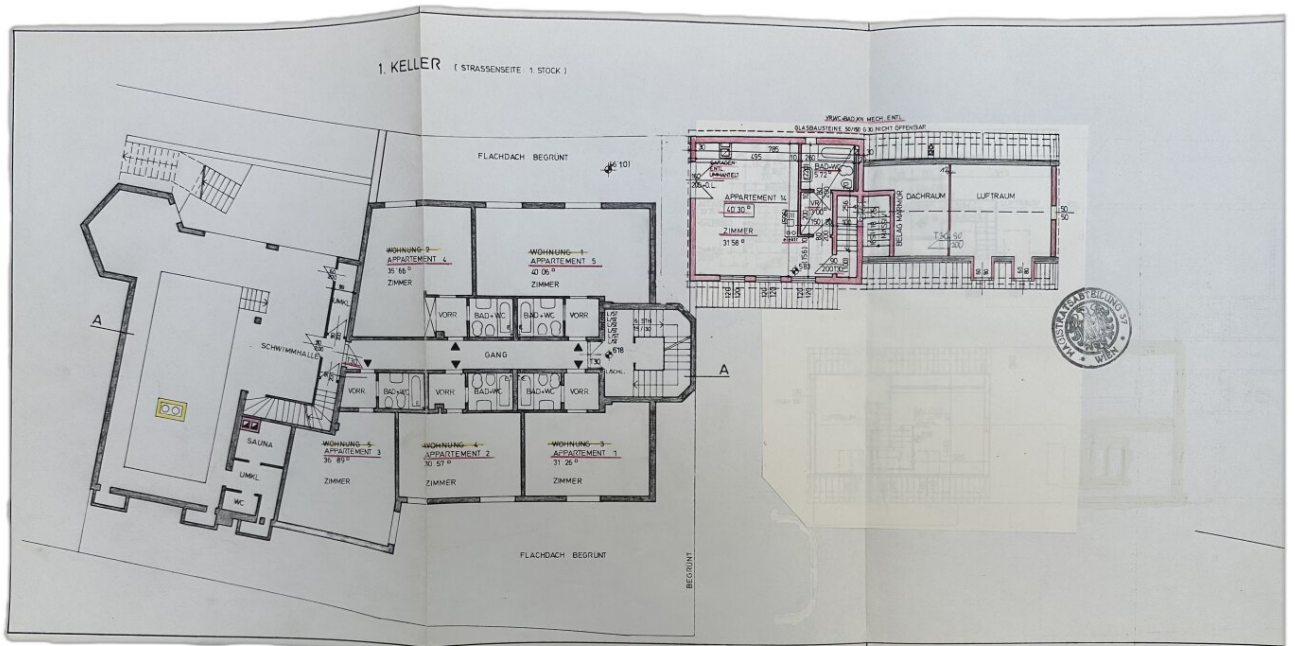


OST-ANSICHT



M.  
H.  
M.  
V.

1. KELLER (STRASSESEITE 1. STOCK)



2. KELLER (STRASSESEITE ERDGESCHOSS)

BAUWE. VORR. KOCHN. HEIZUN. ENTW.

PARIE 

EINREI  
ZUM UM- UND  
APPARTEMENT-  
DKFM. LISE  
NEUSTIFT

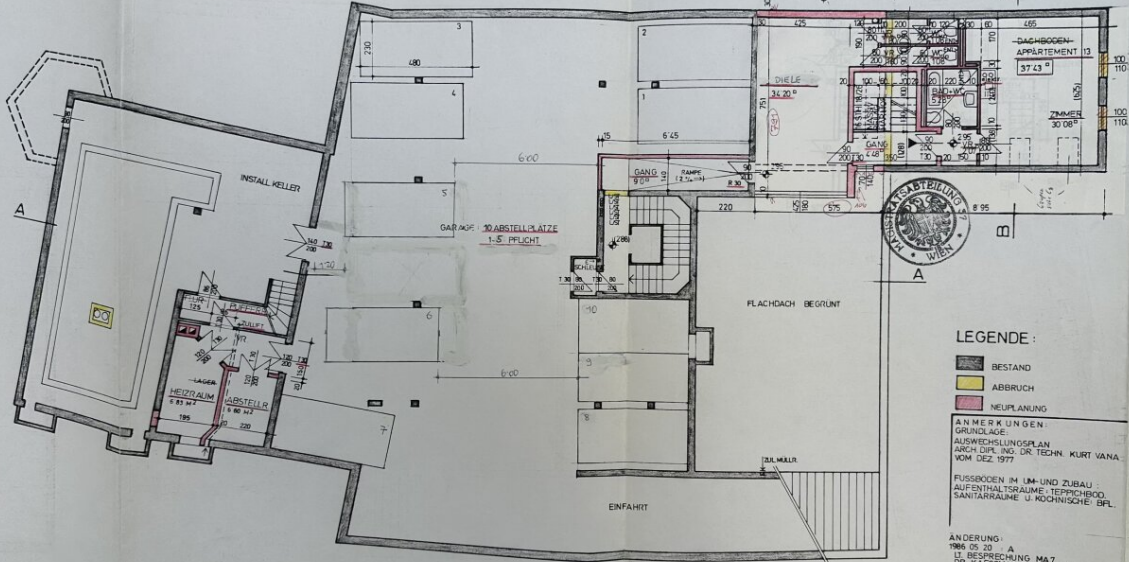
LOKAL U. 2

GRUNDEGENTUMER UND B.

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT:  
DIPL.-ING. RICH.  
RÖHRER  
1000 WIEN, WANG  
G 22 / 321645



LEGENDE:

-  BESTAND
-  ABRUCH
-  NEUPLANUNG

ANMERKUNGEN:  
GRUNDLAGE:  
AUSSCHLÜSSEL AN  
HOCHB. DPL. UND DR. TECHN. KURT VANA  
VOM DEZ. 1977

FUSSBODEN IM UM- UND ZUBAU:  
AUFENTHALTSRÄUME, TEPPECHOD,  
SANTARRÄUME U. KOCHENSCH. BPL.

ÄNDERUNG:  
1985 05 20 - A  
IT. BESPRECHUNG MA.7  
DR. KACSMAYER, 1986 05 14,  
1986 10 03 - B  
LT. BESPRECHUNG MA. 37/19,  
BR. DI. KIRSCHNER, 1986 03 13  
1986 12 11 - C  
LT. BESPRECHUNG MA. 37/19, ORT. DI.  
RÖHRER U. BR. DI. KIRSCHNER, 1986 11 18

ÄNDERUNG:  
1987 05 19 E LT. BAUVERHANDLUNG 1987 03 11

STRASSESEITE



M. AKLEH

### DACHGESCHOSS

#### LEGENDE:

- BESTAND
- ABRUCH
- NEUPLANUNG

PARIE 4

## EINRE

ZUM UM-  
APPARTEI  
DKFM. LIS  
NEUSTIFT

1. STOCK

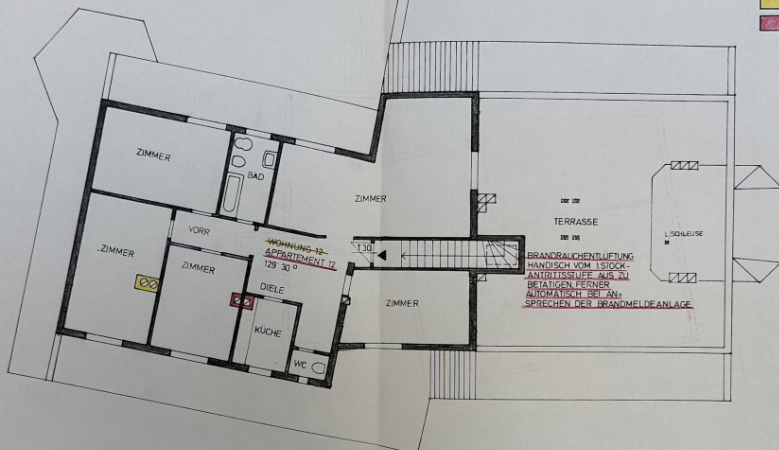
GRUNDEIGENTUMER

BAUFÜHRER

Primo Baugesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Gusshausstr. 10/10  
Tel. 88 40 15 1 / 80 40 30

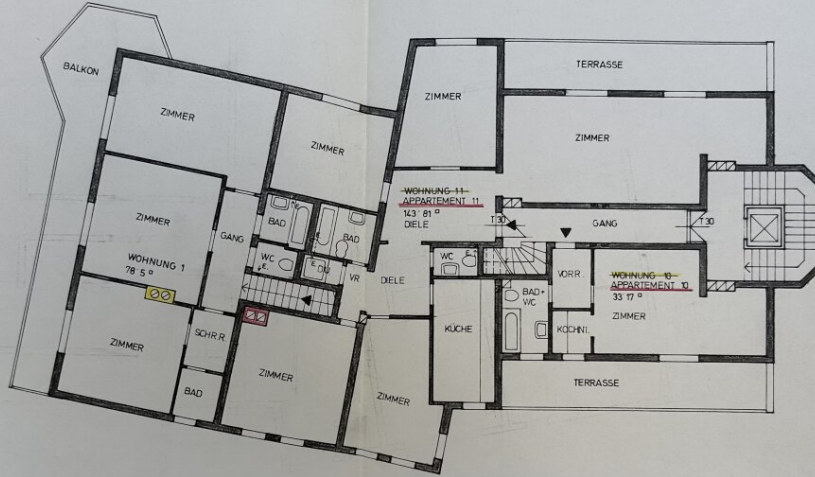
PLANVERFASSER

**ARCHIT**  
DIPLO-ING.  
1100 WIEN,  
0 22 2 - 32 16



ÄNDERUNG:  
1987 05 13 C LT BALVERHANDLUNG 1987 03 11

1. STOCK



## Objektbeschreibung

Das 1979 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus wurde 1987 in ein Apartmenthaus mit insgesamt 14 Apartments, 2 Geschäftslokalen und 1 Wohnung umgewidmet. Die Liegenschaft verfügt über eine Tiefgarage mit 10 KFZ-Stellplätzen auf einer Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> sowie über zahlreiche Nebenflächen wie Waschküche, Keller, Müllraum und diverse Technikräume, die den funktionalen Betrieb der Immobilie zusätzlich unterstützen.

Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 1.331,53 m<sup>2</sup>, davon sind derzeit 901,53 m<sup>2</sup> vermietet. Daraus resultiert derzeit eine monatliche Netto-Mieteinnahme von € 15.262,95. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, zweigeschossige Eigentümerwohnung mit ca. 430 m<sup>2</sup>, die ein Indoor-Pool, einen Garten sowie Balkone umfasst und damit ein außergewöhnliches Wohnambiente mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Freifläche bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Nutzung, den attraktiven Bestand sowie das interessante Verhältnis aus vermieteten Einheiten und großzügigem Eigennutzerbereich. Eine seltene Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer, die Wert auf Substanz, Fläche und besondere Ausstattungsmerkmale legen.

### ECKDATEN:

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 <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap