

Baubewilligtes Zinshaus in einem beliebten Stadtviertel



Objektnummer: 7512/207

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	442,86 m ²
Nutzfläche:	500,00 m ²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.980,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildiko E Horvath BA

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7
1190 Wien

H +43 676 7740865

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

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit in einer der beliebtesten Städte Europas? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses beeindruckende Zinshaus/Renditeobjekt in der idyllischen Gegend von 1180 Wien, in der pulsierenden Stadt Wien, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, um in den österreichischen Immobilienmarkt einzusteigen.

Mit einem Kaufpreis von 1.990.000.-€ erwartet Sie hier ein wahres Juwel mit einer Gesamtfläche von 442.86m².

Das Wohn- und Geschäftshaus ist ideal gelegen und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Somit ist eine schnelle und bequeme Anreise aus allen Teilen der Stadt und darüber hinaus gewährleistet.

Doch das ist noch nicht alles, was dieses Zinshaus zu bieten hat. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, die Sie benötigen. Von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höheren Schulen – alles ist in dieser Gegend vorhanden. Auch für die Versorgung mit Lebensmitteln ist gesorgt, denn Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe.

Das Gebäude selbst ist in einem sehr guten Zustand und wurde regelmäßig renoviert und modernisiert. Es verfügt über einen charmanten Altbau-Charakter, der durch moderne Elemente ergänzt wird. **Die 9 Wohneinheiten** sind hell und geräumig und bieten den Mietern ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Sie möchten mehr über dieses Zinshaus/Renditeobjekt erfahren? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, Teil des boomenden Wiener Immobilienmarktes zu werden und investieren Sie in dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich präsentieren zu dürfen und Sie bei Ihrem Investment zu unterstützen.

FAKTEN:

- Grundstücksfläche: ca. 453 m²
- Nutzfläche: ca. 500 m² (442,86 m² lt. Zinsliste, welche Hofgebäude nur teilweise berücksichtigt)

- Zinshaus mit Baureserve bestehend aus einem Straßentrakt mit 3 Hauptgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden sowie einem ebenerdigen Hofgebäude.
- Der Straßentrakt ist zu 50 % und das Hofgebäude sowie der Rohdachboden zur Gänze bestandfrei.
- Der bestehende Baubestand nützt die Bebauungsmöglichkeiten nicht voll aus – es sind ca. 1.000 m² erzielbar.
- Gesamt sind es 9 Wohnungen (Straßentrakt), davon 3 unbefristet sowie 1 befristet (bis 31.03.2026 – die Dame ist bereits ausgezogen) vermietet und der Rest Leerstand.

Bebaubarkeit:

- Bei der Liegenschaft ist keine Bausperre vorhanden
- bei einem Dachgeschoss Aufbau gehen sich 2 Geschosse sowie eine Dachterrasse aus
- Grundsätzlich könnte man den gesamten Gartentakt bebauen und als Geschäftsfläche nutzen. Möglich ist auch eine Teilbebauung

Baubewilligte Planung von September 2025. Verkaufspreis EUR 1.990.000,- // Share Deal möglich

Wir ersuchen Sie höflich Anfragen nur mit Kontaktdaten wie Firmendaten, Adresse, Name der GF zuzusenden, vielen Dank!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap