

149 m² Rohbau. Rechte. Rendite. | Altbau-Projekt im 7. Bezirk



Wohnzimmer (Aktueller Zustand/Visualisierung)

Objektnummer: 2142/22378

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubau Gürtel 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,85 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,80
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	413,64 €
USt.:	47,76 €
Provisionsangabe:	

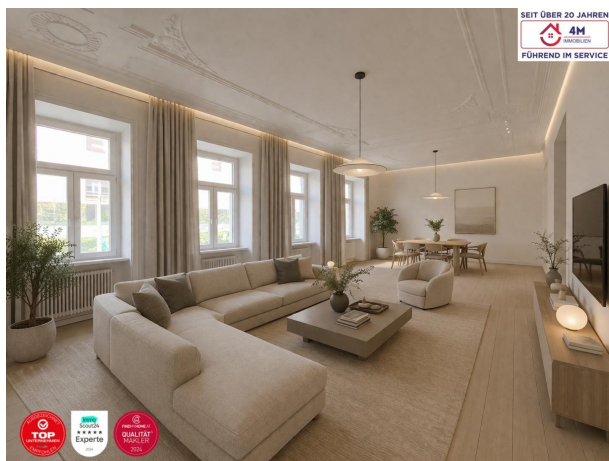
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

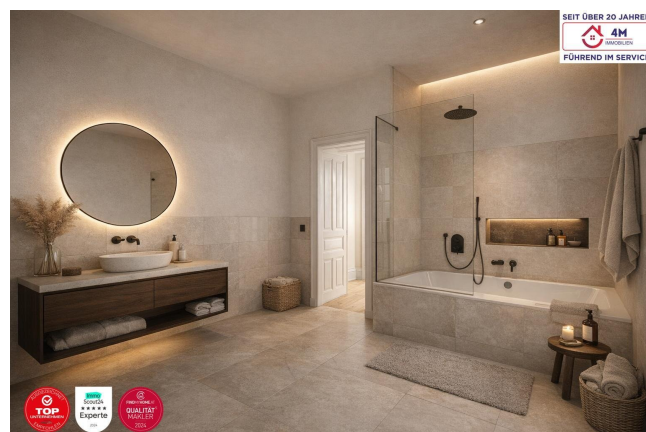
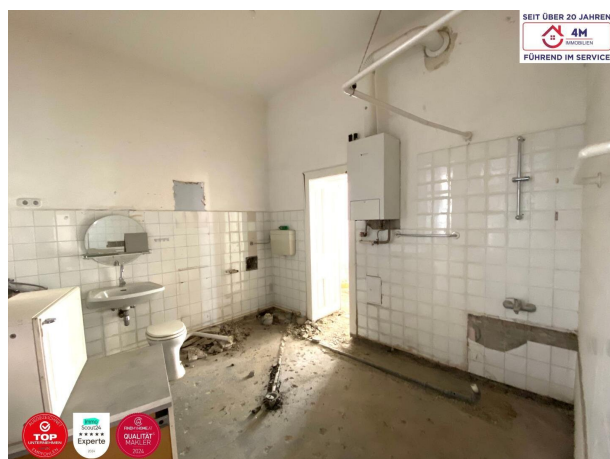
Ihr Ansprechpartner

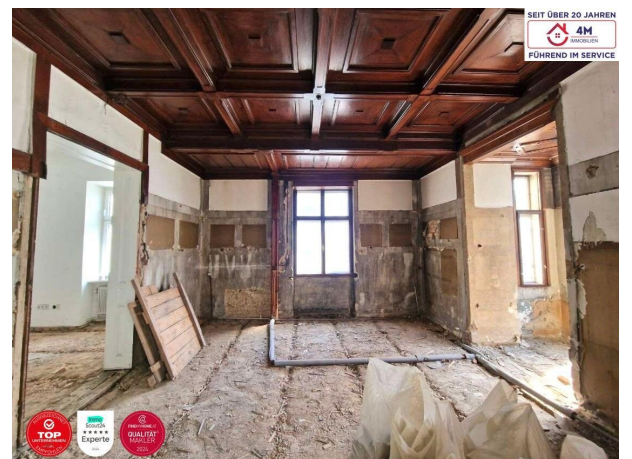
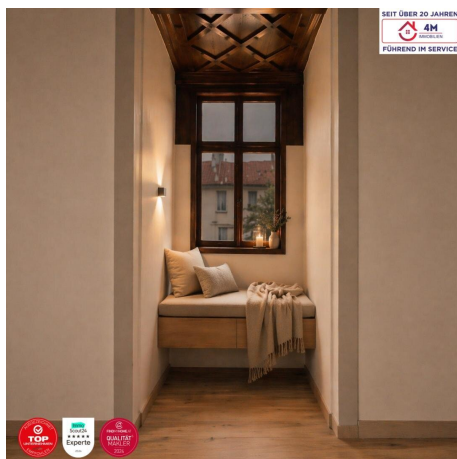
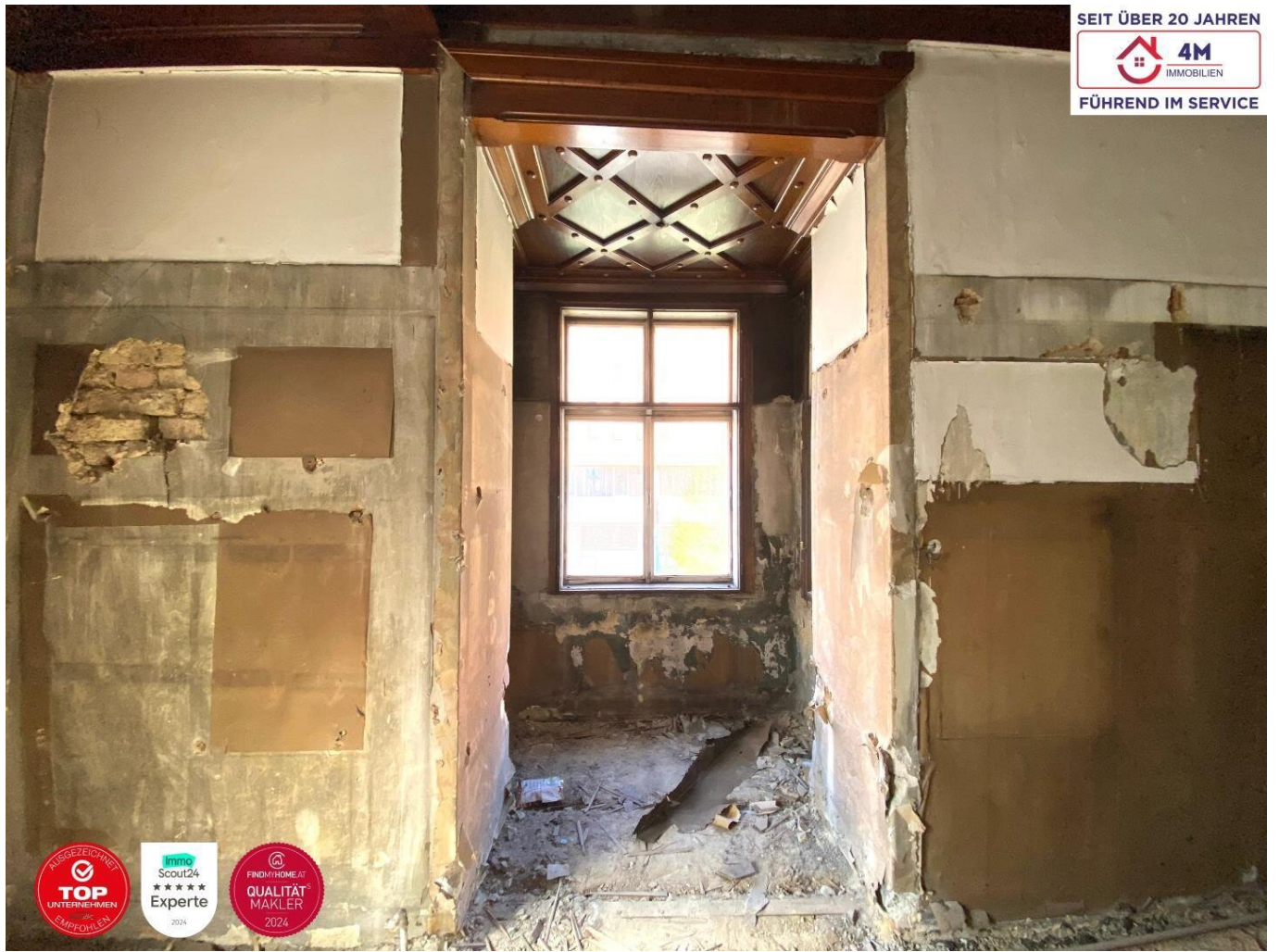


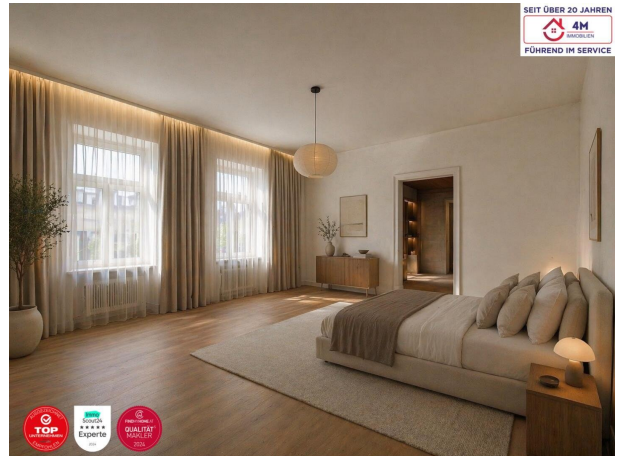
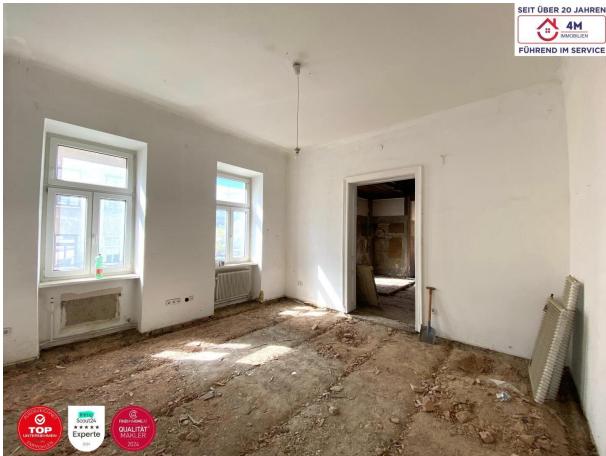
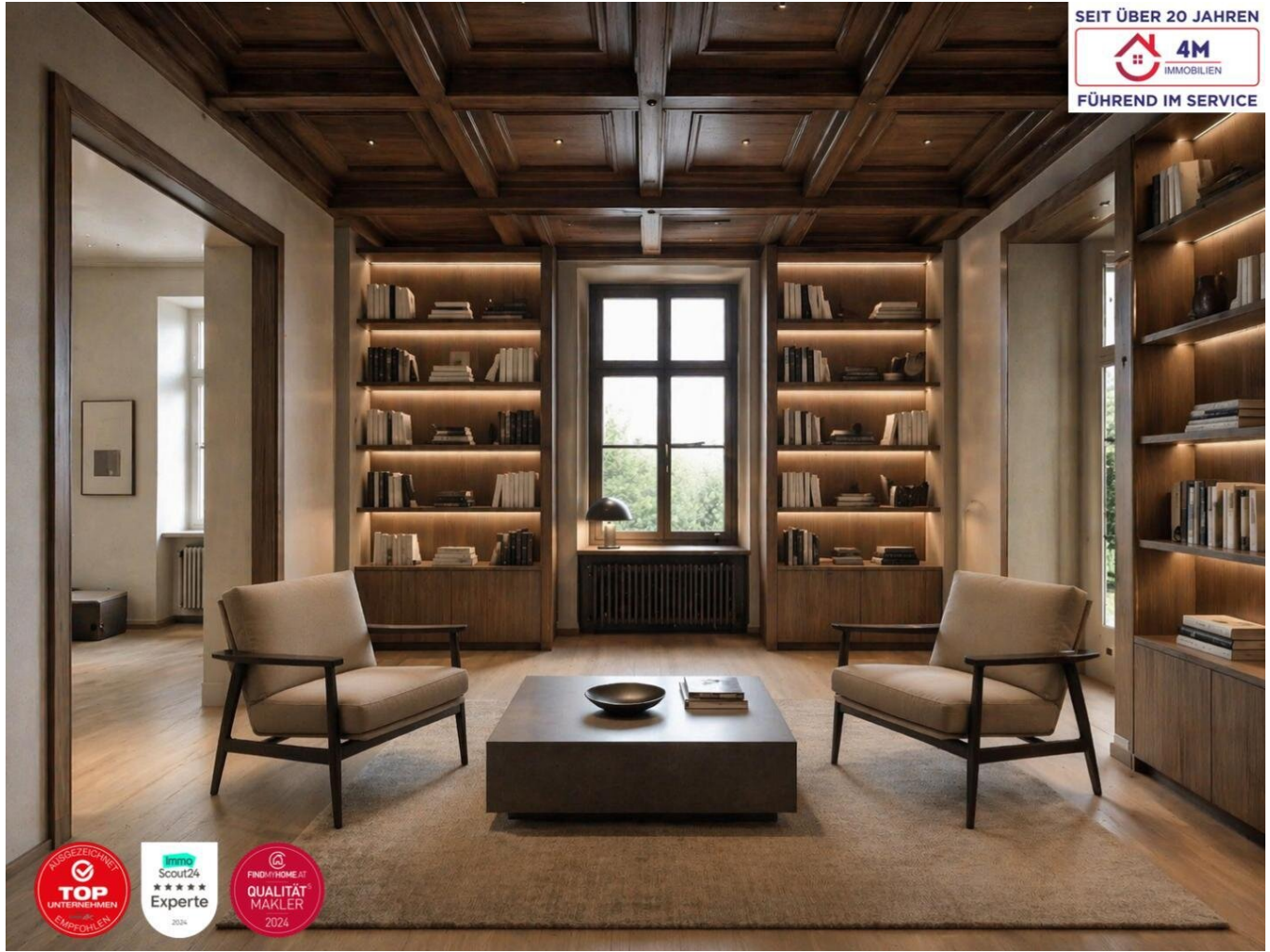
Kinga Walus

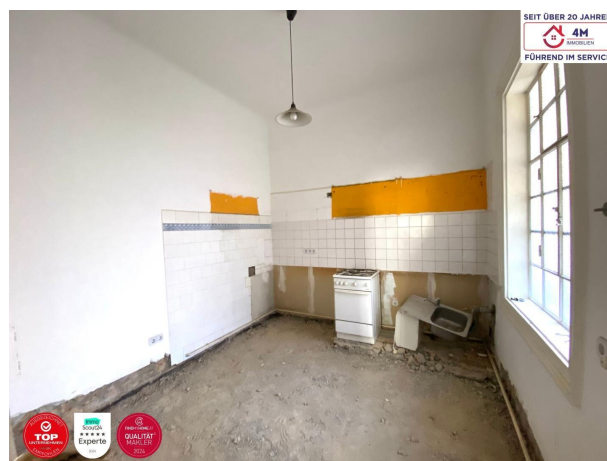
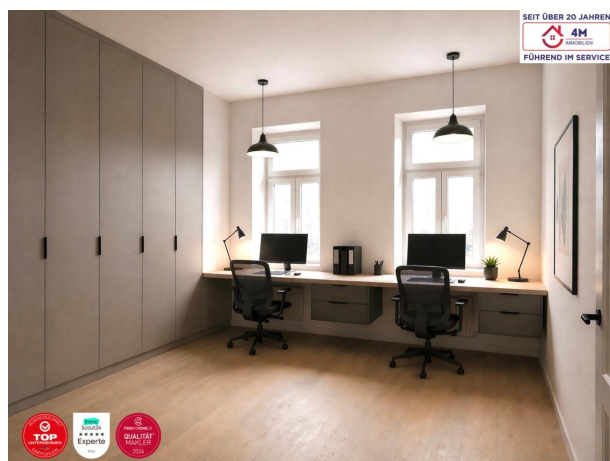
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

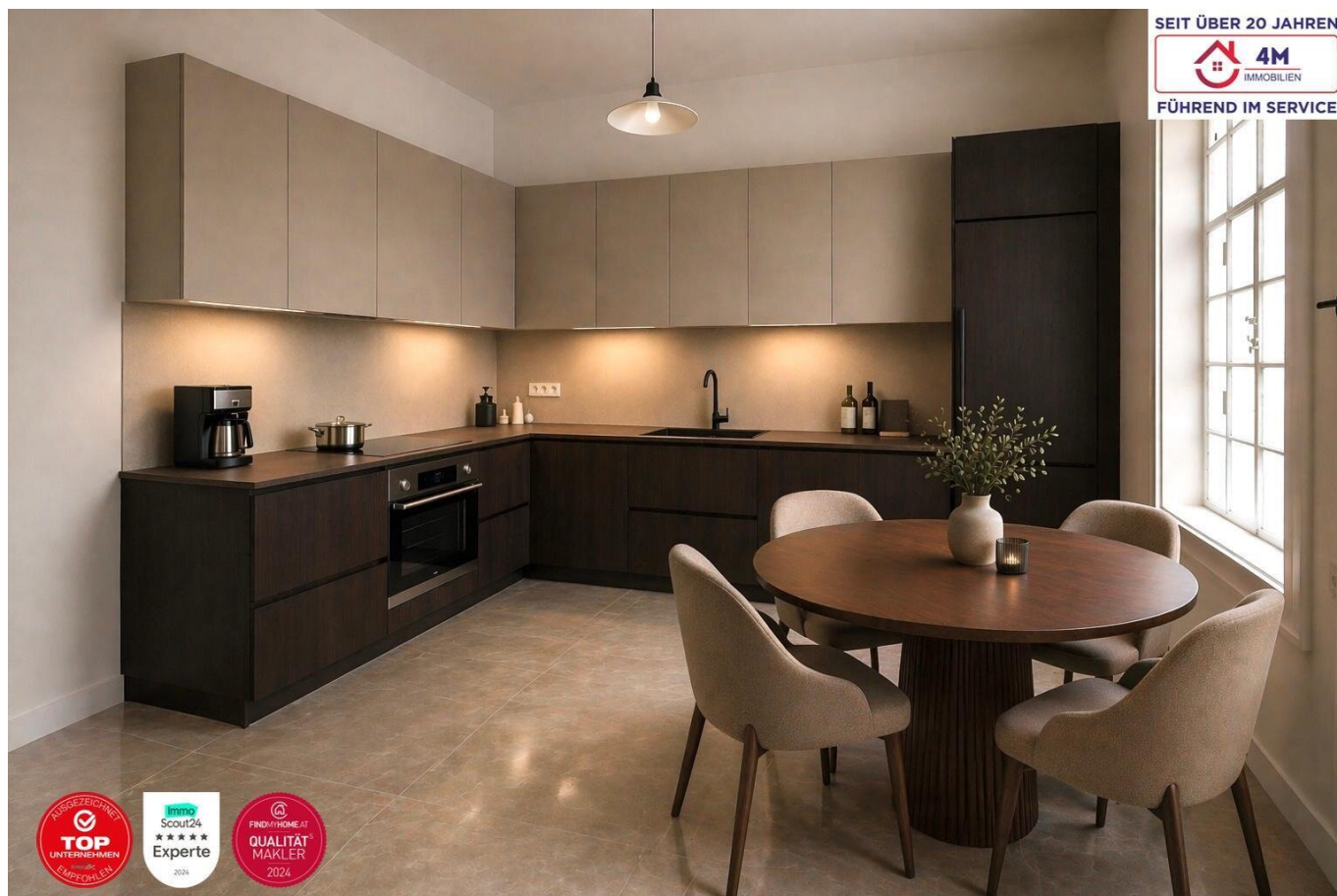












Objektbeschreibung

Eine vollständig entkernte Altbaufäche mit ca. 149 m² im 7. Bezirk bietet die seltene Möglichkeit, ein Projekt von Grund auf zu entwickeln.

BESONDERE NUTZUNGSSITUATION:

Kurzzeitznutzung im Haus grundsätzlich möglich – Umsetzung gemäß gesetzlicher Vorgaben.

POTENZIAL:

- Serviced Apartments / Kurzzeitkonzepte
 - Aufteilung in Einheiten
 - Hochwertiger Altbau-Ausbau
 - WG- oder Rooming-Konzept
- Maximale Flexibilität durch Rohbauzustand.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- ca. 149 m² | 5 Zimmer
- komplett entkernt – freie Gestaltung
- Kurzzeitznutzung im Haus grundsätzlich möglich
- gewerbliche Nutzung darstellbar
- maximale Flexibilität in der Verwertung
- 2 Einheiten realisierbar
- klassische Altbau-Substanz (Raumhöhe, Stuck, Licht)
- 2. Stock mit Lift

LAGE:

- Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Mariahilfer Straße, einer der beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Wiens, sowie durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Umfeld bietet eine ideale Mischung aus urbanem Lifestyle, Nahversorgung und hoher Nachfrage sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungskonzepte.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Ubahn, Bus, Straßenbahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 4 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- U6
- Straßenbahn 6,18,49
Bus 13A, 48A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Kinga Walus unter der Telefonnummer +4369918529915 oder per E-mail unter walus@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap