

**Wiener Anlage-Paket | 7 Liegenschaften | 5 Bezirke | 1.788  
m<sup>2</sup> | ~ 4,3 % Bruttorendite | Mietpotenzial € 185.000 p.a.**



**Objektnummer: 7984/336**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt  |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.788,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 4.300.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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



# Maximilian Mayrhofer

— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG



[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at)



+43 664 51 55 985



[info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)

# Objektbeschreibung

Wien. Fünf etablierte Bezirke: 1100, 1120, 1150, 1200, 1220.

Sieben Liegenschaften. Ein Paketpreis unter dem kumulierten Substanzwert der Einzelobjekte. Und ein Mietpotenzial, das zum überwiegenden Teil noch nicht gehoben ist.

Das ist kein verwaltetes Bestandsportfolio. Das ist ein Aktivierungspaket – für Investoren, die den Unterschied kennen.

## Die Kennzahlen:

- Wohnnutzfläche: 1.188 m<sup>2</sup>
- Zusatzflächen: 600 m<sup>2</sup> – parifizierter Keller und ausbaufähiger Rohdachboden
- Gesamtfläche: 1.788 m<sup>2</sup>
- Liegenschaften: 7 in 5 Wiener Bezirken
- Mietpotenzial bei Vollvermietung: ca. € 185.000 p.a.
- Bruttorendite auf Paketpreis: ca. 4,3 %
- Paketpreis: unter kumuliertem Substanzwert der Einzelobjekte

## Der entscheidende Hebel:

Fünf der sieben Einheiten sind aktuell unvermietet – kein Altmietproblem, kein Richtwertzins-Korsett. Neuvermietung zu heutigem Marktniveau möglich, Freier Mietzins weitgehend anwendbar. Der Erwerber startet mit frisch abgeschlossenen Verträgen – nicht mit einem Sanierungsfall bestehender Mietverhältnisse.

Ein weiteres Objekt wird aktuell zu rund 20 % des erzielbaren Marktpotenzials vermietet. Dieser Einzelhebel allein rechtfertigt die Aufmerksamkeit jedes renditeorientierten Käufers.

## **Zusammengefasst:**

- 5 von 7 Einheiten leerstehend ? sofortige Neuvermietung zu Marktmieten
- Freier Mietzins bei Neuvermietung größtenteils möglich
- 1 Objekt mit massivem Mietsteigerungspotenzial
- 600 m<sup>2</sup> Zusatzflächen mit Ausbaureserve
- Paketpreis unter Substanzwert – Einstieg mit eingebautem Puffer

Vollständiges Investmentmemorandum für qualifizierte Interessenten auf schriftliche Anfrage unter Bekanntgabe vollständiger Kontaktdaten.

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.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap