

**Zinshaus aus Privatbesitz – Bahnhof Wien Floridsdorf ca.
1km entfernt**



Objektnummer: 1298

Eine Immobilie von POTERE Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	350,00 m ²
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	1.318,17 €
USt.:	172,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ronald Palank

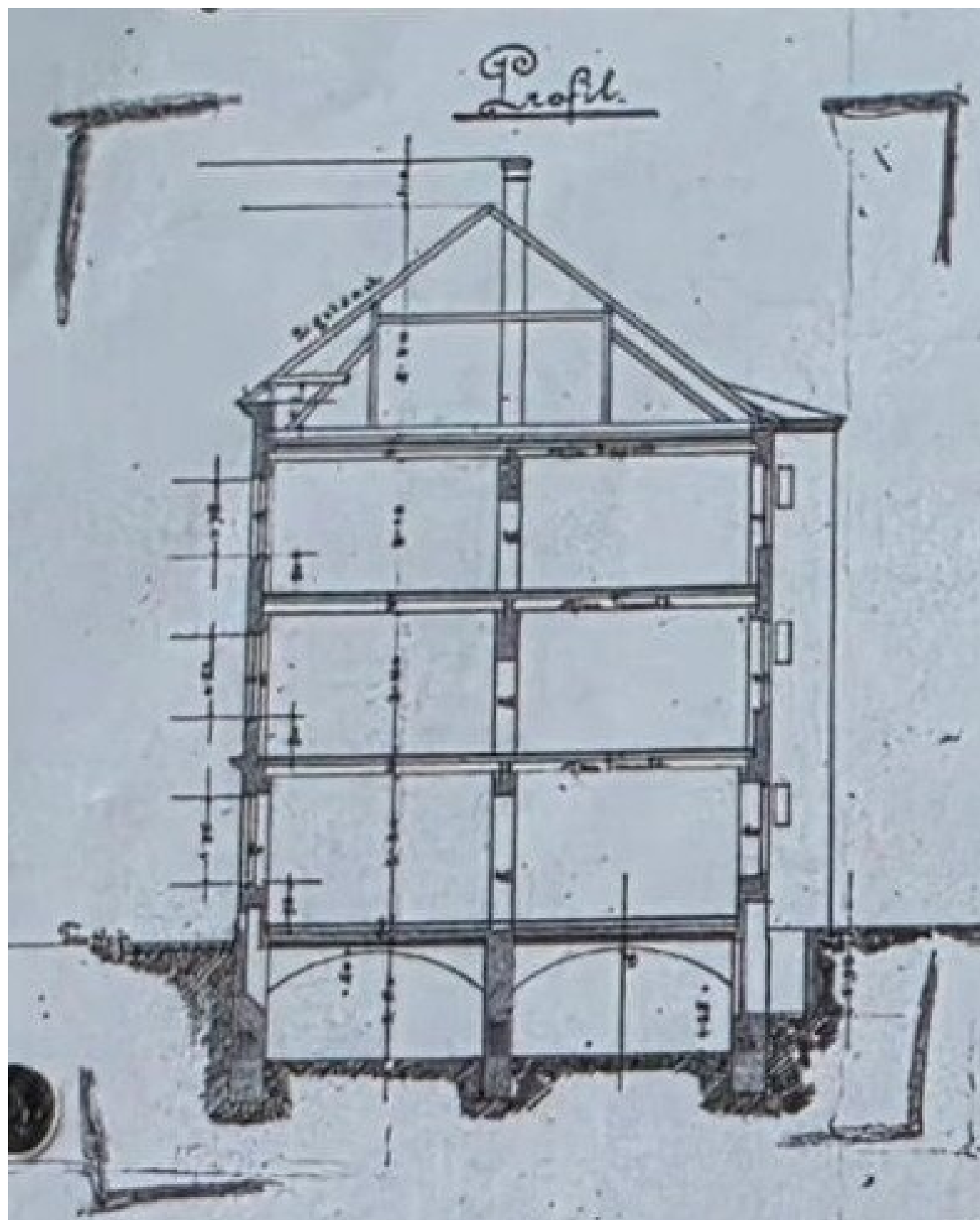
POTERE Immobilien GmbH
Bauernmarkt 10/15
1010 Wien

H +43 664 2210728

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



Profil.



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Zinshaus in 1210 Wien** mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **350 m²** auf einem ca. **405 m² großen Grundstück**.

Die Liegenschaft gliedert sich in ein **Erdgeschoss** sowie **zwei Obergeschosse** und umfasst insgesamt **vier Wohneinheiten** sowie **eine Gewerbeeinheit**.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. **242 m²**, weitere ca. **108 m²** entfallen auf die Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen betragen EUR 2.559,- (EUR 30.705,- p.A.).

Aktuell besonders interessant: Eine Wohneinheit (ca. 48m²) **wurde vom Mieter gekündigt und ist noch bis 30.09.2026 vermietet**. Aufgrund der einmonatigen Kündigungsfrist steht die Einheit anschließend zur Verfügung und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit einer **Neuvermietung bzw. Neuverwertung zu aktuellen Marktkonditionen**. Die übrigen Einheiten sind unbefristet vermietet.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen **Rohdachboden**, der – vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Möglichkeiten – weiteres Entwicklungspotenzial bietet.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im **21. Wiener Gemeindebezirk** mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien **30 und 31**, das **Shopping Center Nord (SCN)** sowie die **Klinik Floridsdorf** befinden sich im näheren Umfeld. Auch die A22 sowie zahlreiche Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.

Eckdaten:

- Kaufpreis: **€ 1.050.000,-**
- Gesamtnutzfläche: ca. **350 m²**
- Grundstück: ca. **405 m²**
- Wohnen: ca. **242 m² / 4 Einheiten**
- Gewerbe: ca. **108 m² / 1 Einheit**
- **Top 4–5 bis 30.09.2026 vermietet, danach verfügbar**
- Übrige Einheiten **unbefristet vermietet**

- **Rohdachboden vorhanden**

Die Kombination aus **laufenden Bestandserträgen, kurzfristig verfügbarer Wohnfläche und zusätzlichem Potenzial im Rohdachboden** bietet eine interessante Ausgangslage für langfristig orientierte Investoren.

Die POTERE Immobilien GmbH wurde exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Das angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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.