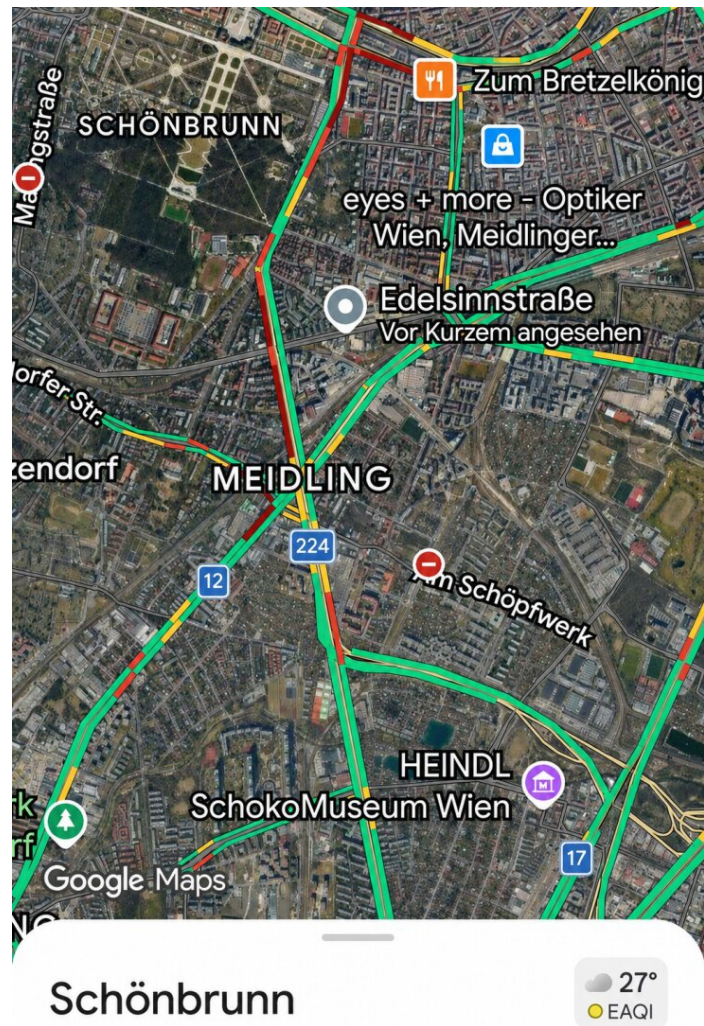


Fast Bestandsfrei & DG-Ausbaupotenzial



Objektnummer: 2142/22616

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.363,00 m²
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Oec Zoran Kalabic,MBA

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

T +43 69918886633
H +43 69918886633
F +43 905003030

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

Objektbeschreibung

Zum diskreten Verkauf gelangt ein interessantes Zinshaus mit insgesamt **46 bestehenden Wohneinheiten** in attraktiver Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit rund **620 m²** und verfügt über eine bestehende Nutzfläche von ca. **1.280 m²**.

Von den insgesamt 46 Wohneinheiten sind derzeit **4 Wohnungen befristet vermietet**. Dadurch ergeben sich für einen zukünftigen Eigentümer interessante Möglichkeiten hinsichtlich der weiteren Bewirtschaftung, Optimierung und Entwicklung der Liegenschaft.

Die wichtigsten Eckdaten

- **46 bestehende Wohneinheiten**
- davon **4 Wohnungen befristet vermietet**
- ca. **620 m² Grundstücksfläche**
- ca. **1.280 m² Bestandsnutzfläche**
- interessantes Sanierungs- und Entwicklungspotenzial
- Möglichkeiten zur Modernisierung und Optimierung des Bestands
- attraktive Lage in **1120 Wien**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Potenzial der Liegenschaft

Die Immobilie bietet interessante Voraussetzungen für Investoren, Bauträger und langfristig orientierte Bestandshalter.

Durch gezielte Sanierungs-, Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen kann die bestehende Wohnsubstanz nachhaltig aufgewertet und langfristig neu positioniert werden.

Besonders interessant ist die bestehende Nutzungsstruktur mit insgesamt **46 Wohneinheiten**,

von denen lediglich **4 Einheiten befristet vermietet** sind.

Dadurch bietet das Objekt eine attraktive Ausgangsbasis für eine weitere Wertsteigerung und nachhaltige Entwicklung.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut erschlossenen Lage des **12. Wiener Gemeindebezirks**.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie weiterer wichtiger Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Wichtiger Hinweis

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können wir ausschließlich Anfragen bearbeiten, bei denen **Name, vollständige Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse** bekannt gegeben werden.

Rundum-Betreuung aus einer Hand

Durch unsere Zusammenarbeit mit einem **Partneranwalt, Notar, Finanzierungspartner und Steuerberater** können wir Ihnen eine professionelle und effiziente Abwicklung anbieten.

Von der Finanzierung über die rechtliche und notarielle Abwicklung bis hin zu steuerlichen Fragestellungen erhalten Sie bei uns eine **umfassende Betreuung aus einer Hand**.

Weitere Informationen und Objektunterlagen übermitteln wir Ihnen gerne nach entsprechender Anfrage.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen **Herr Dipl.Oec Zoran Kalabi?,MBA** gerne persönlich zur Verfügung:

Telefon: +43 699 18886633

E-Mail: kalabic@4m-immo.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap