Gepflegtes Zinshaus in 1100 Wien | ca. 616 m² Nutzfläche | ca. 4,39% Rendite



Objektnummer: 199396978

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	615,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290
H +43 660 37 99 66 1

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus in zentraler und gut angebundener Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks**, unweit des Viktor-Adler-Marktes und der Favoritenstraße.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 615,93 m²** und umfasst insgesamt **11 Einheiten** mit einem interessanten Nutzungsmix aus **Wohn-, Geschäfts- und Lagerflächen**. Der Bestand erstreckt sich vom Kellergeschoß über das Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß bis in das ausgebaute Dachgeschoß.

Ein wesentlicher Mehrwert der Liegenschaft ist das **zwischen 2013 und 2014 ausgebaute Dachgeschoß**, in welchem sich drei Wohneinheiten befinden. Die drei Dachgeschoßwohnungen verfügen über Nutzflächen von ca. 48,78 m², 54,40 m² und 49,48 m².

Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand** und bietet eine interessante Gelegenheit für Anleger, die ein kompaktes Wiener Zinshaus mit bestehendem Ertrag in einer urbanen und gut angebundenen Lage suchen.

Eckdaten im Überblick

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 615,93 m²
- **Einheiten gesamt:** 11
- **Unbefristet vermietete Nutzfläche:** ca. 258,40 m² | **41,95 %**
- **Befristet vermietete Nutzfläche:** ca. 357,53 m² | **58,05 %**
- Nutzungsmix aus **Wohnen, Geschäft und Lager**
- **3 Wohneinheiten im ausgebauten Dachgeschoß**
- Dachgeschoßausbau **2013–2014**

- Gepflegter Gesamtzustand
- Attraktive Lage nahe **Viktor-Adler-Markt und Favoritenstraße**
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer **urbanen und infrastrukturell sehr gut versorgten Lage in Wien-Favoriten**. Der nahegelegene Viktor-Adler-Markt sowie die Favoritenstraße bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der **Reumannplatz mit der U-Bahn-Linie U1** ist rasch erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt. Auch der Wiener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur und guter öffentlicher Anbindung** macht den Standort sowohl aus Wohn- als auch aus Anlegersicht interessant.

Detaillierte Informationen zu Mietverhältnissen, Erträgen und Flächenaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage mit unserem ausführlichen Exposé.