

Zinshaus mit Potenzial im 1170 Bezirk und attraktive Renditechance!



Objektnummer: 6173

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	D 122,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Betriebskosten:	1.670,00 €
USt.:	194,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Laussner

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

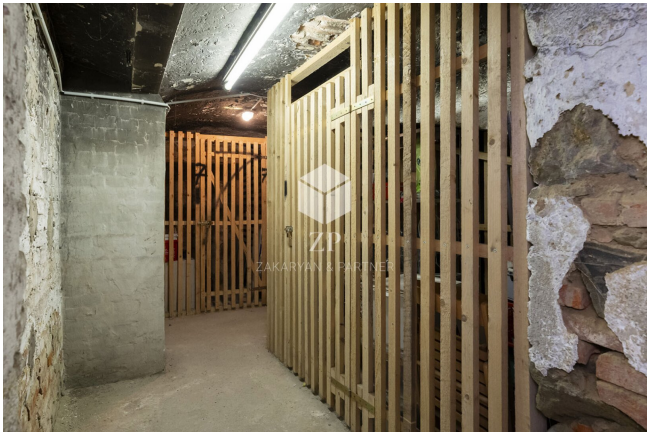
T +431441009920
H +436769191191

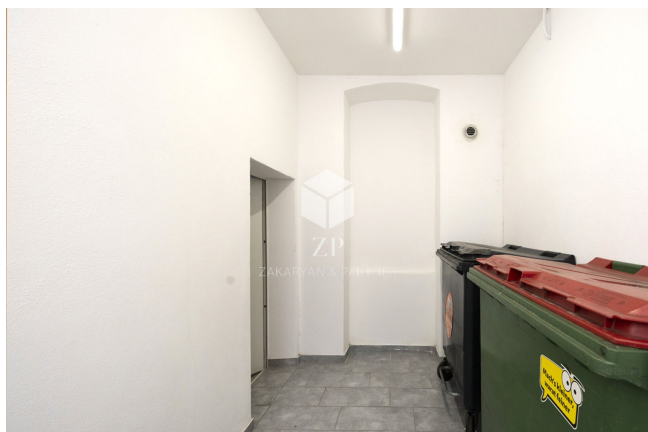
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Exklusives Zinshaus in 1170 Wien – Wertbeständigkeit trifft Entwicklungspotenzial

Eine attraktive Investmentchance in etablierter Wiener Lage:

Zum Verkauf gelangt dieses Zinshaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca.600qm, bestehend aus **9 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal und einem Lager.**

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem **gepflegten, teilweise sanierten Zustand** und bietet damit eine solide Basis für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Bereits wesentliche Investitionen wurden getätigt: Die Fenster wurden größtenteils erneuert, die Fassade 1997 saniert und der Fahrrad- Kinderwagenraum und Müllraum erst 2025 errichtet.

Potenzial für die Zukunft

Besonders interessant ist das **zusätzliche Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss.** Laut Auskunft besteht aufgrund des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplans grundsätzlich die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus. Die Liegenschaft befindet sich im **gemischten Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise.**

Damit verbindet das Objekt bestehenden Bestandsertrag mit einer attraktiven Perspektive für zukünftige Wertsteigerung. Ein Ausbau ist vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen sowie der fachtechnischen Prüfung von Statik, Brandschutz und Bauakt möglich.

Wertvolle Lage in 1170 Wien

Die etablierte Lage in Hernals überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer bzw. rasch erreichbarer Umgebung.

Ein Investment mit Perspektive

Kaufpreis: € 2.700.000,–

Eine seltene Gelegenheit für Anleger und Immobilieninvestoren, die eine substanzstarke Bestandsliegenschaft mit laufendem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzialsuchen.

Bestand. Ertrag. Entwicklungspotenzial. – Eine Immobilie mit Perspektive.

Alle Angaben ohne Gewähr und vorbehaltlich behördlicher sowie fachtechnischer Prüfung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap