BJ. 1972, frei finanziertes Wohn-Bürohaus mit Tiefgarage



Objektnummer: 960/75465

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.102,00 m²
Terrassen:	2
Stellplätze:	20
Garten:	297,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Said Fahmy

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26255
H +43 664 8183919

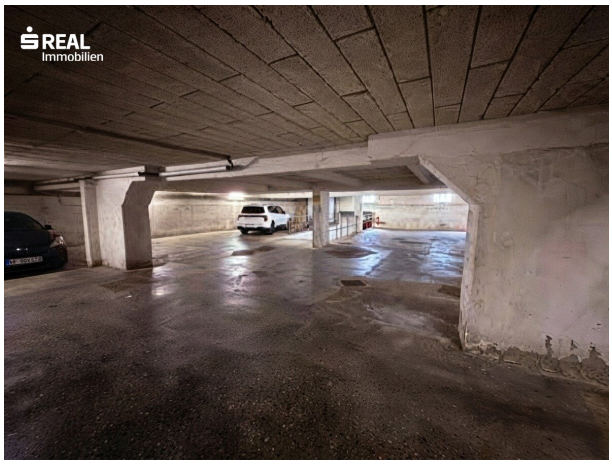
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

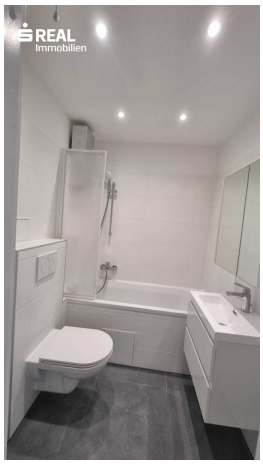

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

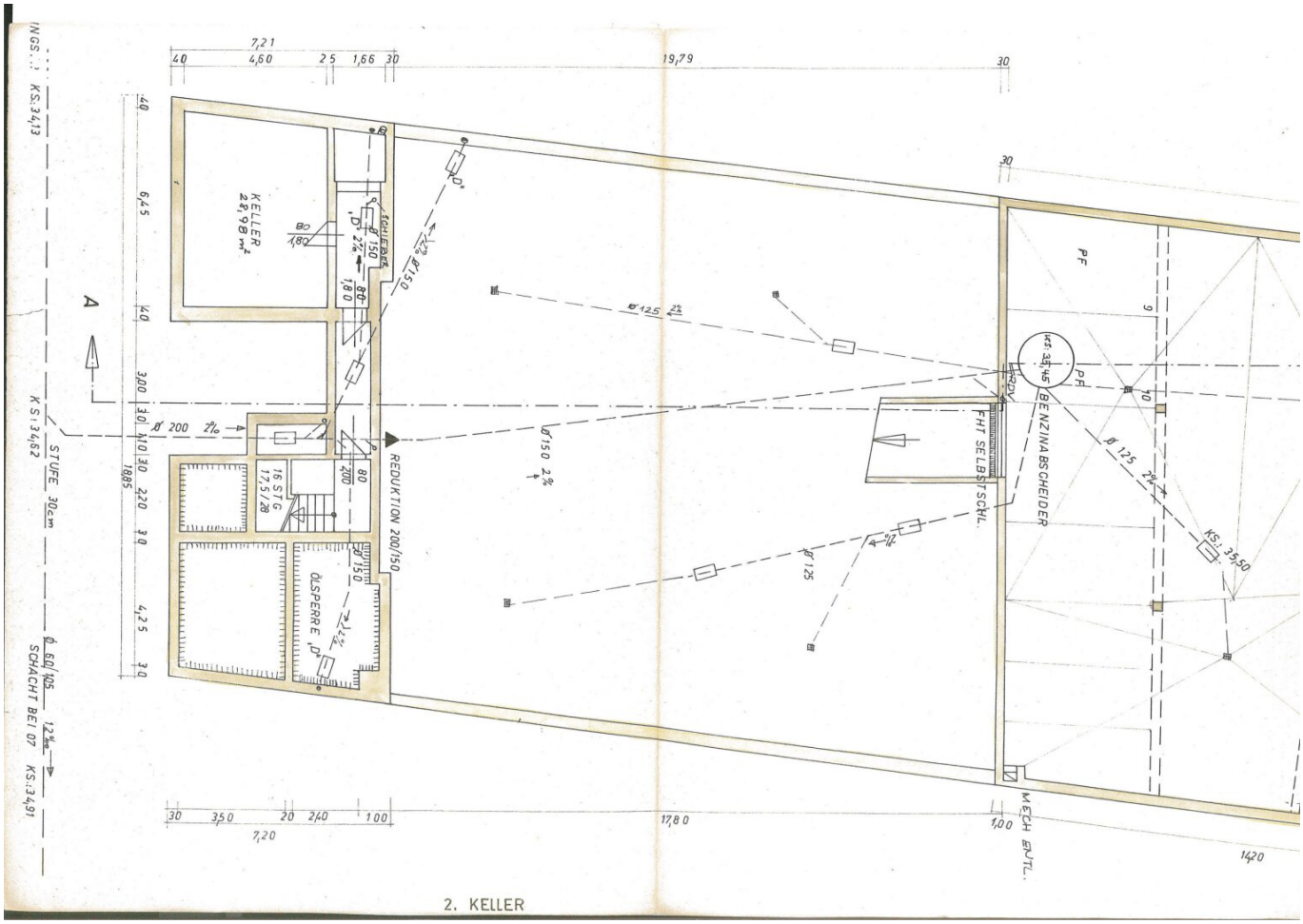

REAL
Immobilien

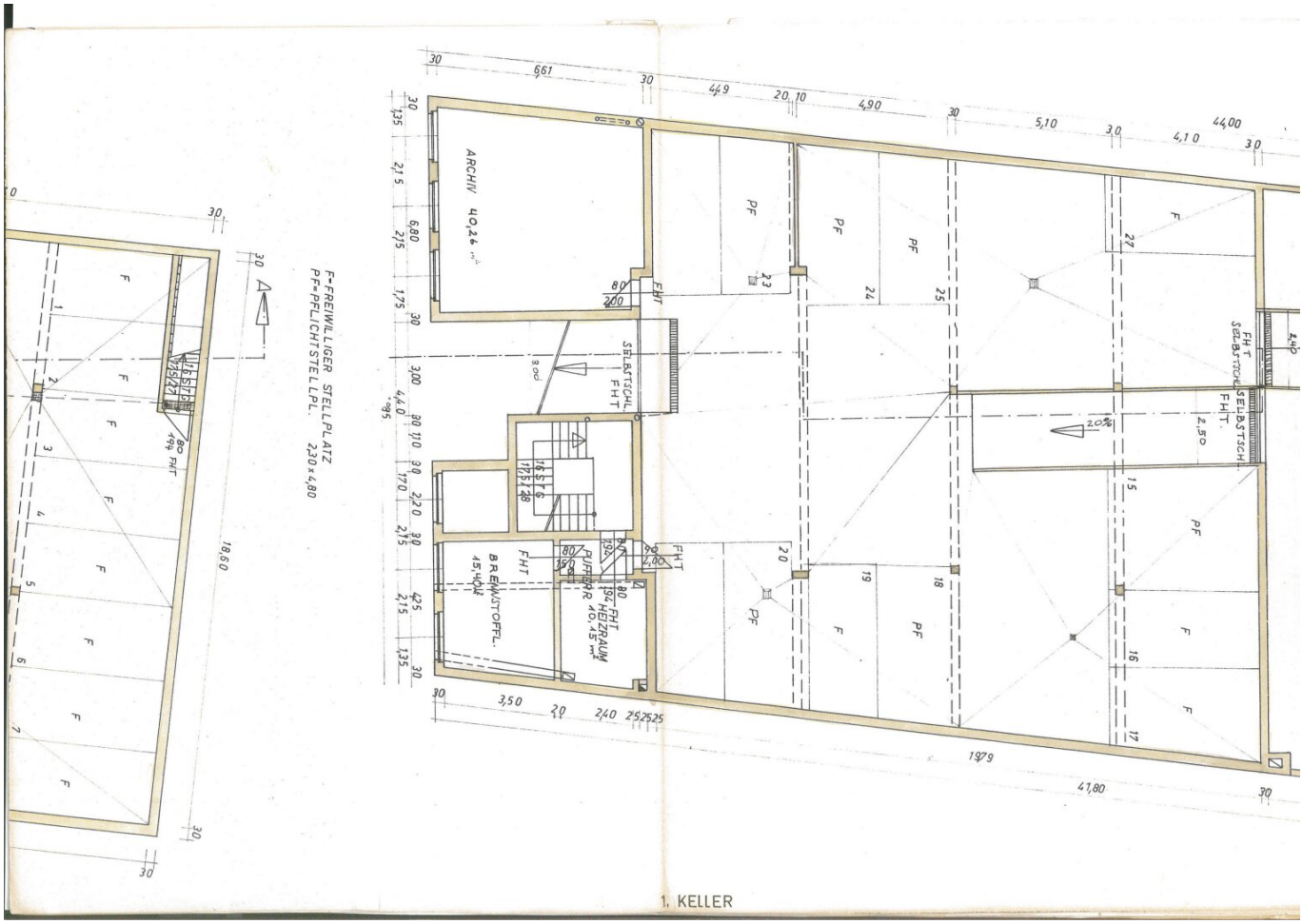


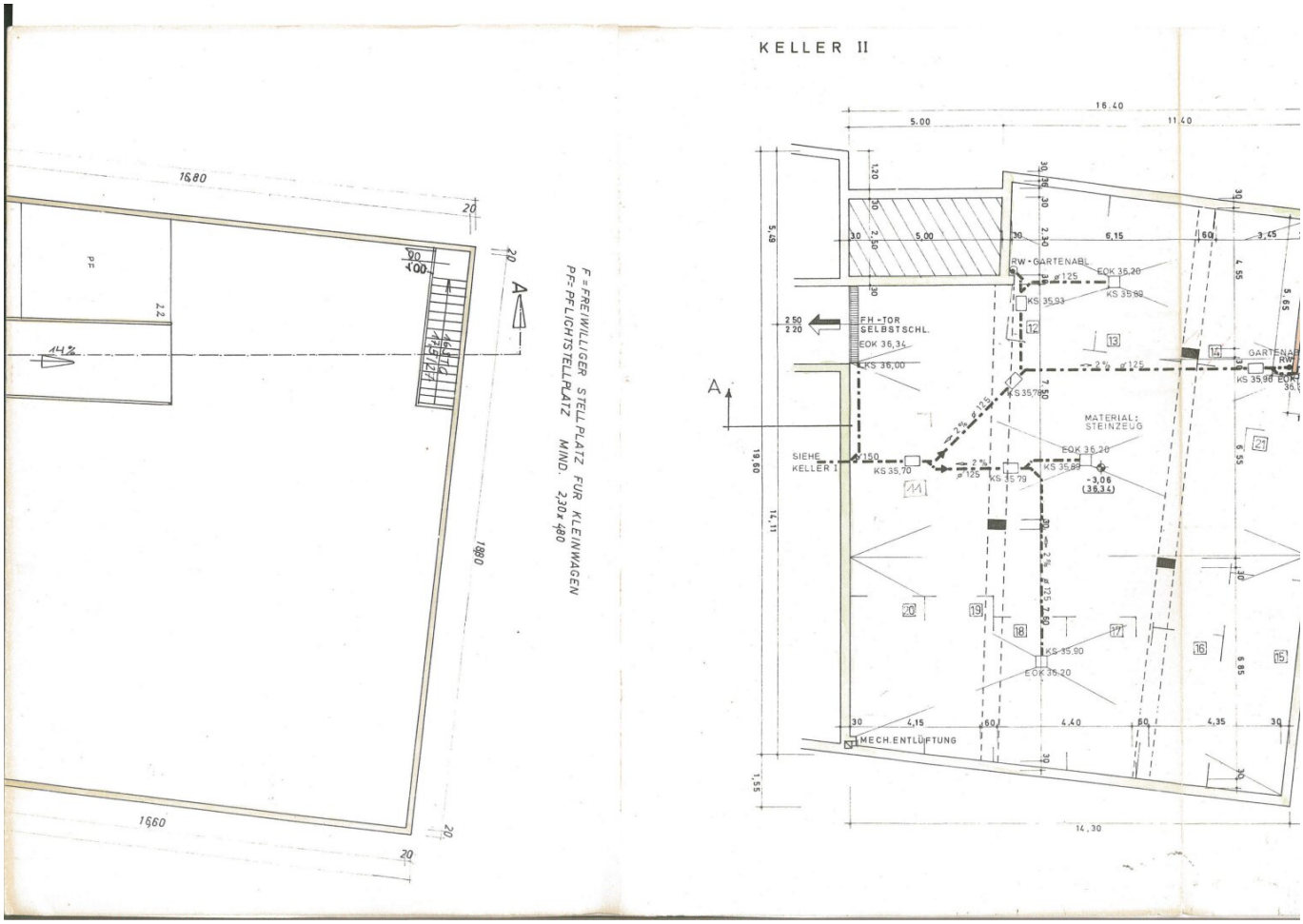


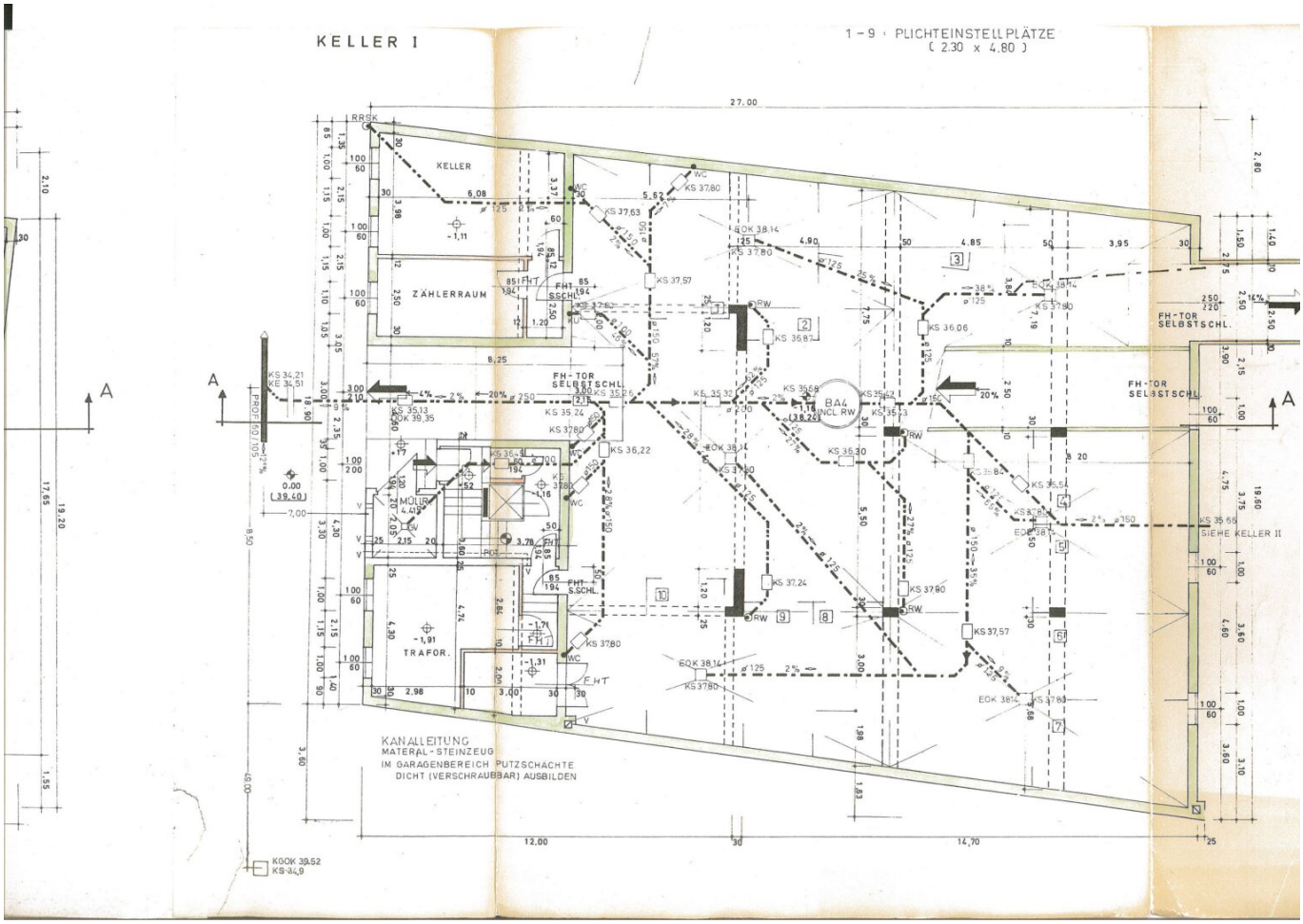


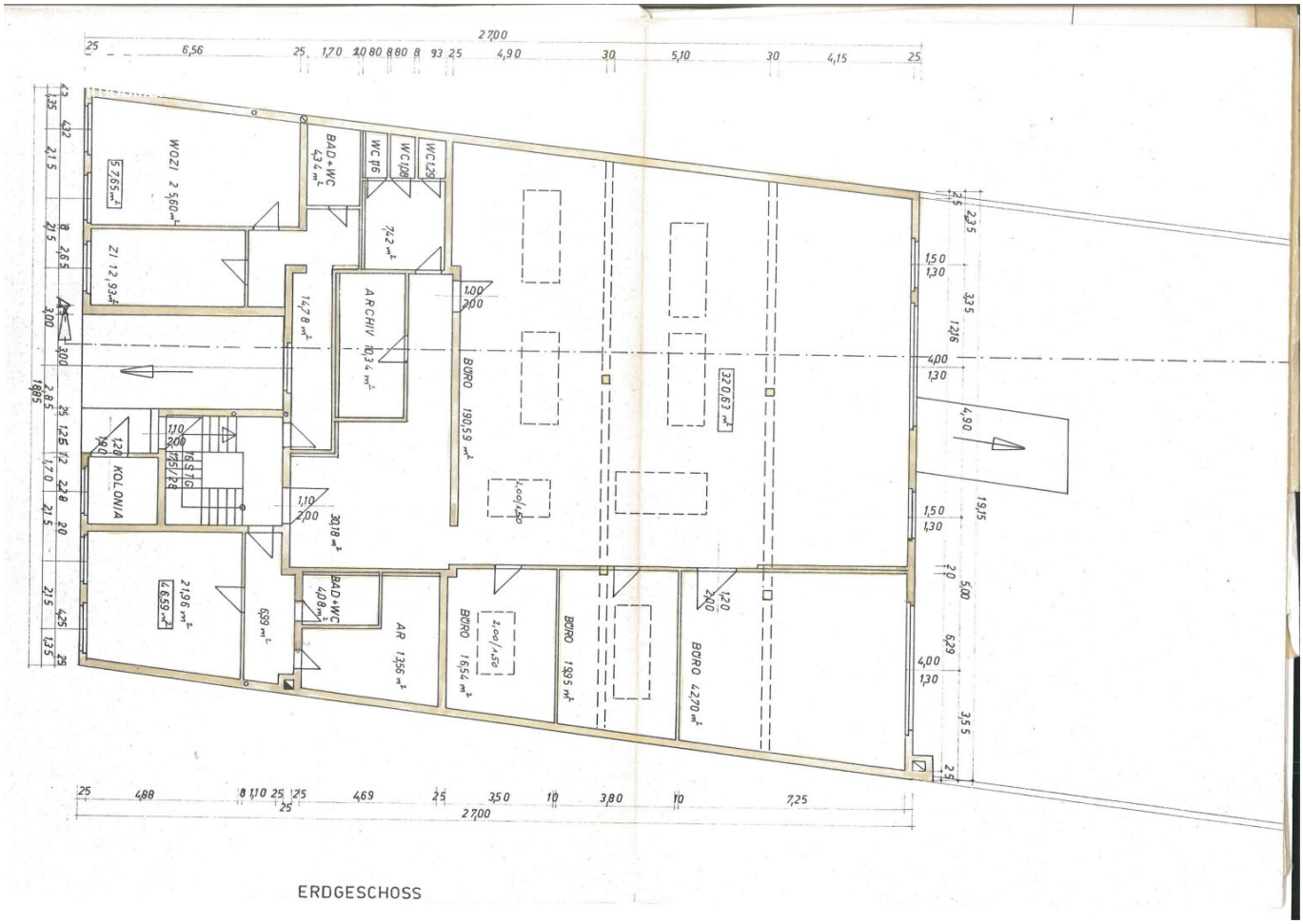

REAL
Immobilien


7,21
4,60
2,5
1,66
19,79
KELLER
28,19 m²
SCHLEIFBAR
REDUKTION 200/150
ÖLSPERRE
16 STG
17,5/28
STUFE 30cm
SCHACHT BEI 07
BENZINABSCHEIDER
FHT SELBSTSCHL.
MECH. ENTL.
PF
17,80
1,00
1,20
2. KELLER

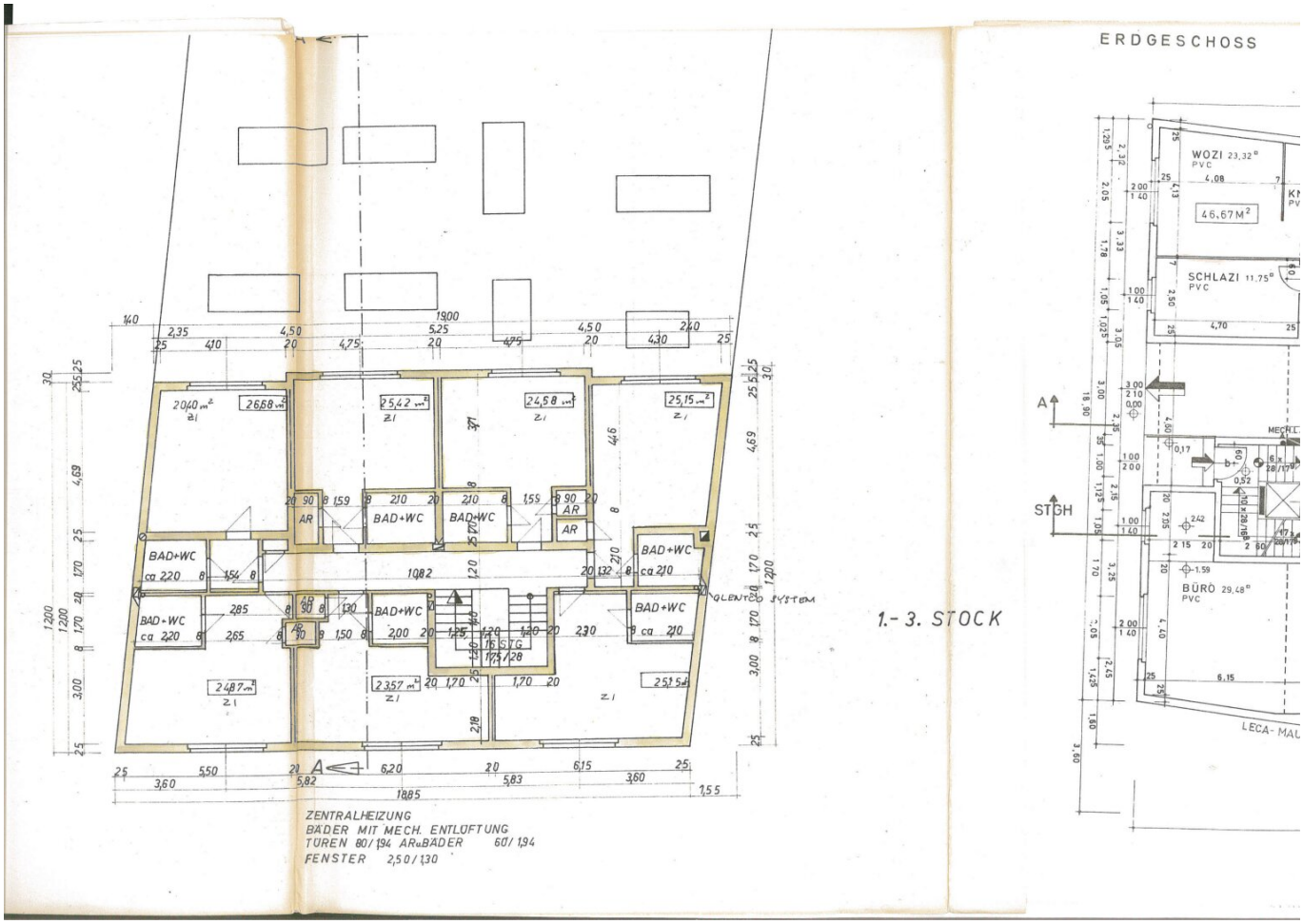

F=FREIWILLIGER STELLPLATZ
PF=PFLICHTSTELLPL. 2,30 x 4,80
ARCHIV 40,24 m²
SELBSTSCHL. FHT
BRENNSTOFFL.
HEIZRAUM 10,15 m²
1. KELLER

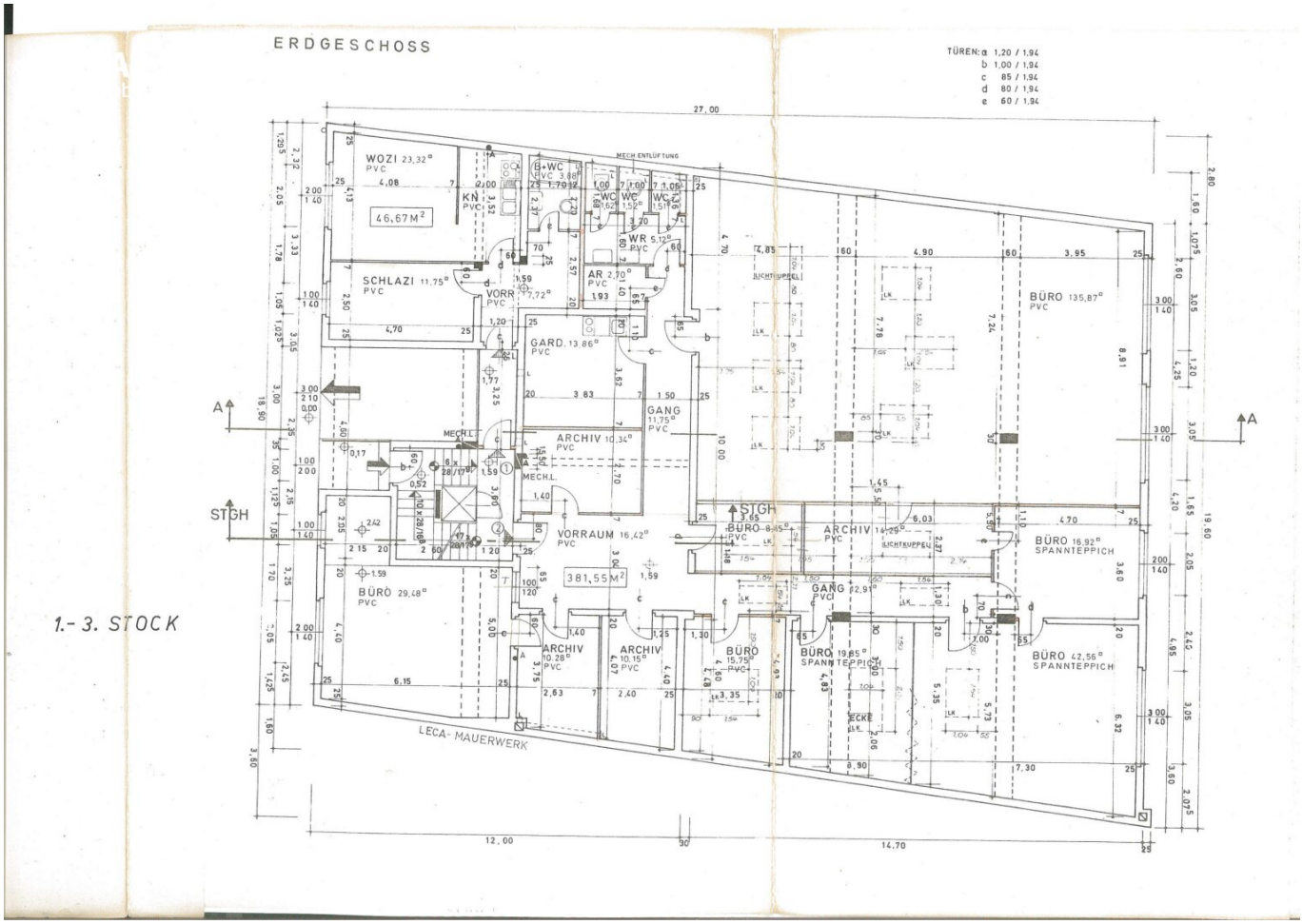

KELLER II
16,40
5,00
11,40
RW-GARTENABL.
EOK 35,20
KS 35,93
KS 35,99
FH-TOR
SELBSTSCHL.
EOK 36,34
KS 36,00
KS 35,79
MATERIAL:
STEINZEUG
SIEHE
KELLER I
KS 35,70
-3,06
(36,34)
MECH.ENTLÜFTUNG
14,30
A
16,80
20
100
1660
1980
F = FREIWILLIGER STELLPLATZ FÜR KLEINWAGEN
PF = PFLICHTSTELLPLATZ MIND. 230x480

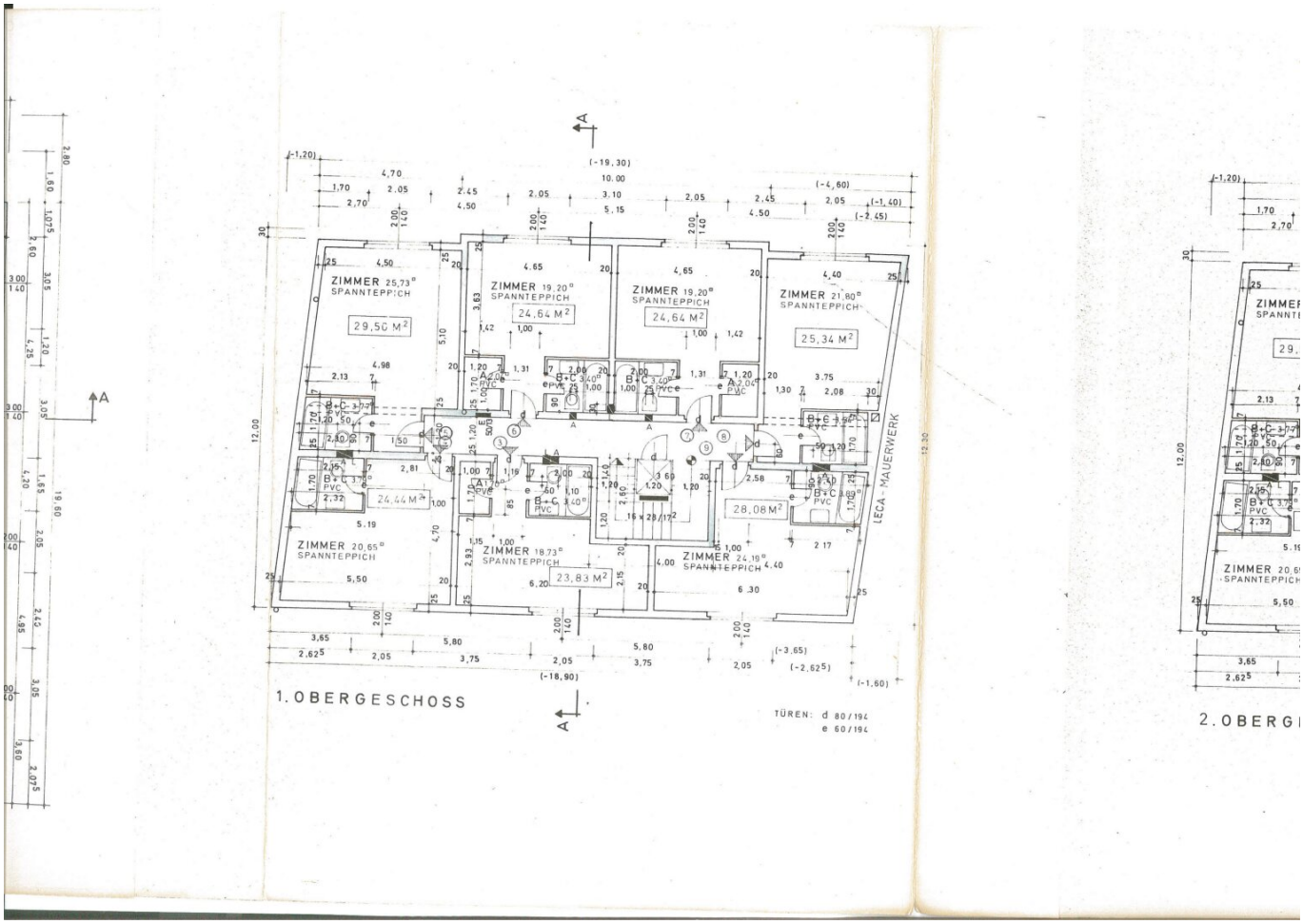

KELLER I
1 – 9 · PLICHTEINSTELLPLÄTZE
(2.30 x 4.80)
KELLER
ZÄHLERRAUM
TRAFOR.
FH-TOR SELBSTSCHL.
BA4 INCL RW
SIEHE KELLER II
KANALLEITUNG
MATERIAL - STEINZEUG
IM GARAGENBEREICH PUTZSCHACHTE
DICHT (VERSCHRAUBBAR) AUSBILDEN

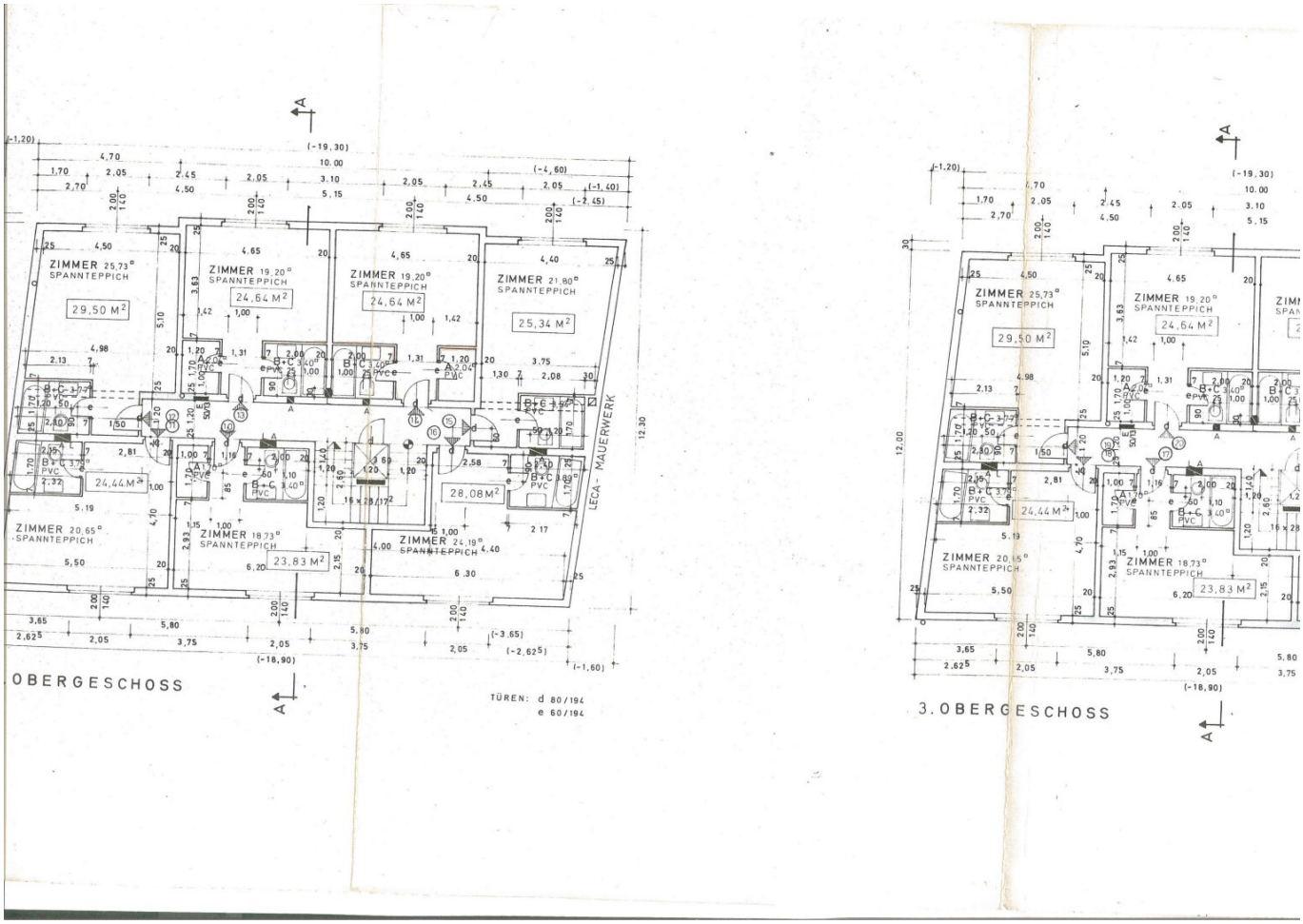


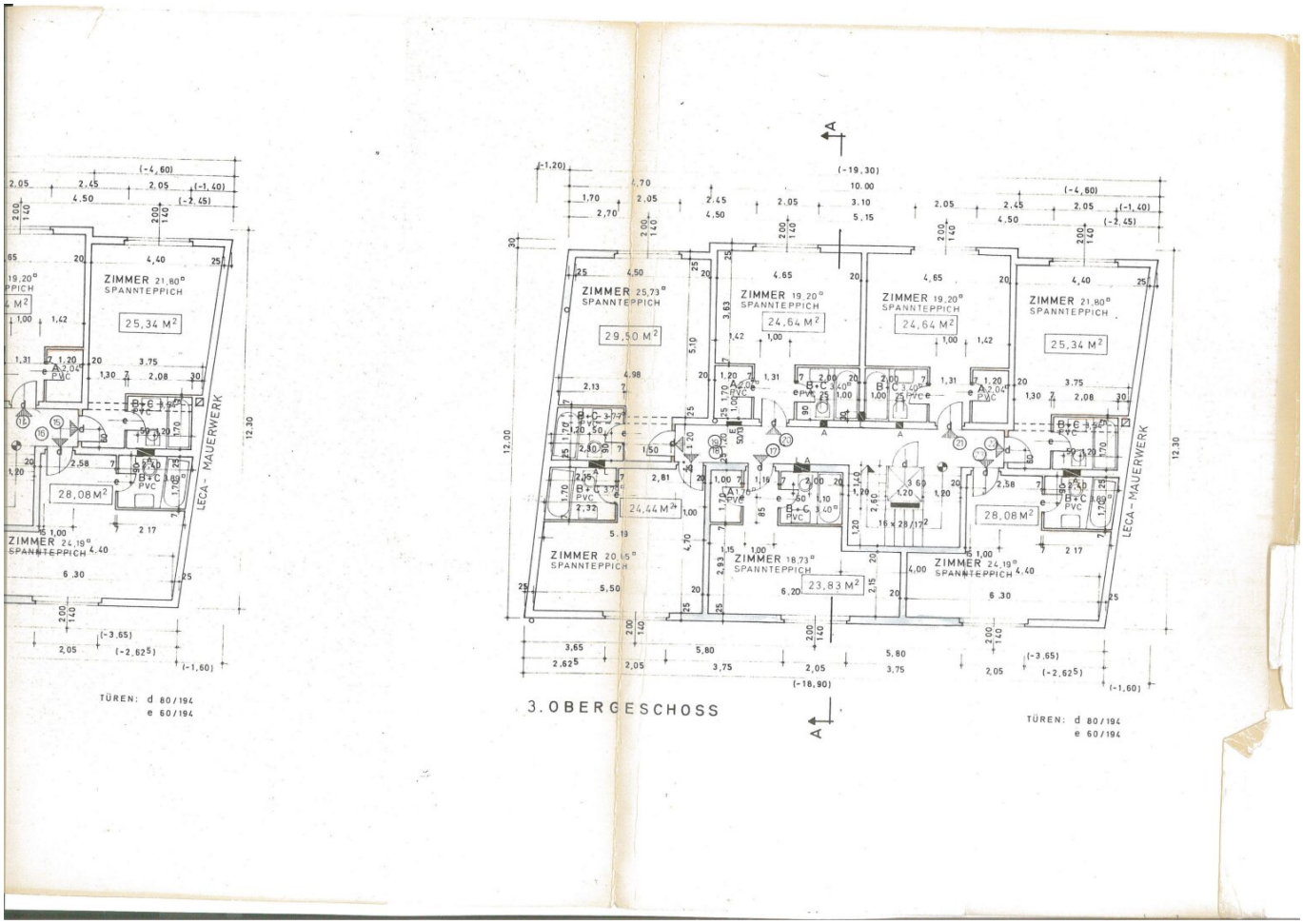
ERDGESCHOSS

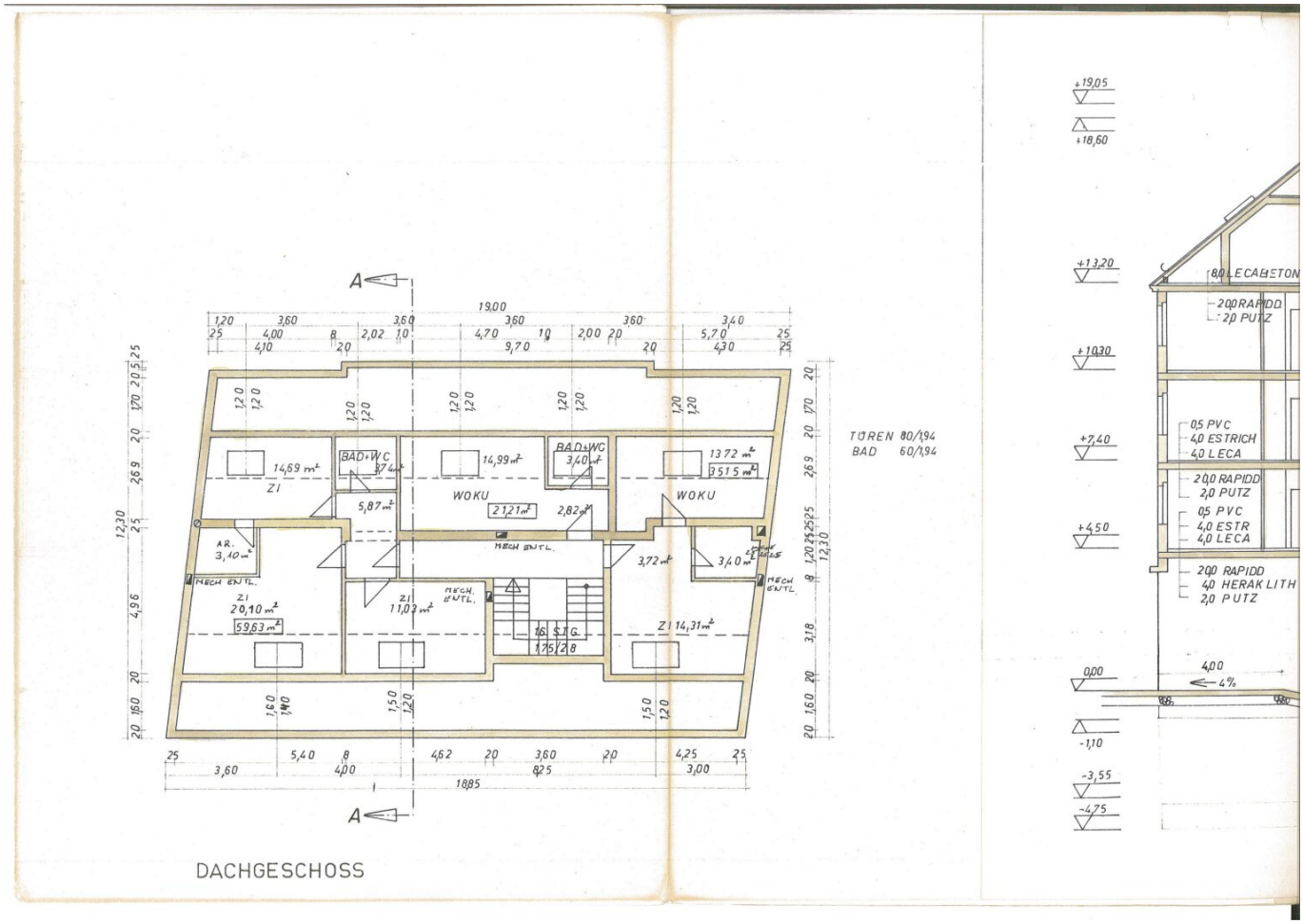

1.- 3. STOCK
ZENTRALHEIZUNG
BÄDER MIT MECH. ENTLÜFTUNG
TÜREN 80/194 AR u. BÄDER 60/194
FENSTER 2,50/1,30
ERDGESCHOSS
WOZI 23,32 m²
PVC
46,67 M²
SCHLAZI 11,75 m²
PVC
BÜRO 29,48 m²
PVC
STGH
LECA-MAU


ERDGESCHOSS
1.- 3. STOCK
TÜREN: a 1,20 / 1,94
b 1,00 / 1,94
c 85 / 1,94
d 80 / 1,94
e 60 / 1,94
WOZI 23,32 m² PVC
KN PVC
46,67 M²
SCHLAZI 11,75 m² PVC
VORR PVC
GARD. 13,86 m² PVC
AR 2,70 m² PVC
WR 5,12 m² PVC
B+WC PVC
WC
MECH. ENTLÜFTUNG
ARCHIV 10,34 m² PVC
MECHL.
VORRAUM 16,42 m² PVC
381,55 M²
BÜRO 29,48 m² PVC
ARCHIV 10,28 m² PVC
ARCHIV 10,15 m² PVC
BÜRO 15,75 m² PVC
GANG 11,75 m² PVC
BÜRO 135,87 m² PVC
BÜRO 8,15 m² PVC
ARCHIV 14,29 m² PVC
GANG 12,91 m² PVC
BÜRO 19,85 m² SPANNTEPPICH
BÜRO 16,92 m² SPANNTEPPICH
BÜRO 42,56 m² SPANNTEPPICH
LICHTKUPPEL
ECKE
STGH
A
LECA- MAUERWERK
27,00
12,00
14,70

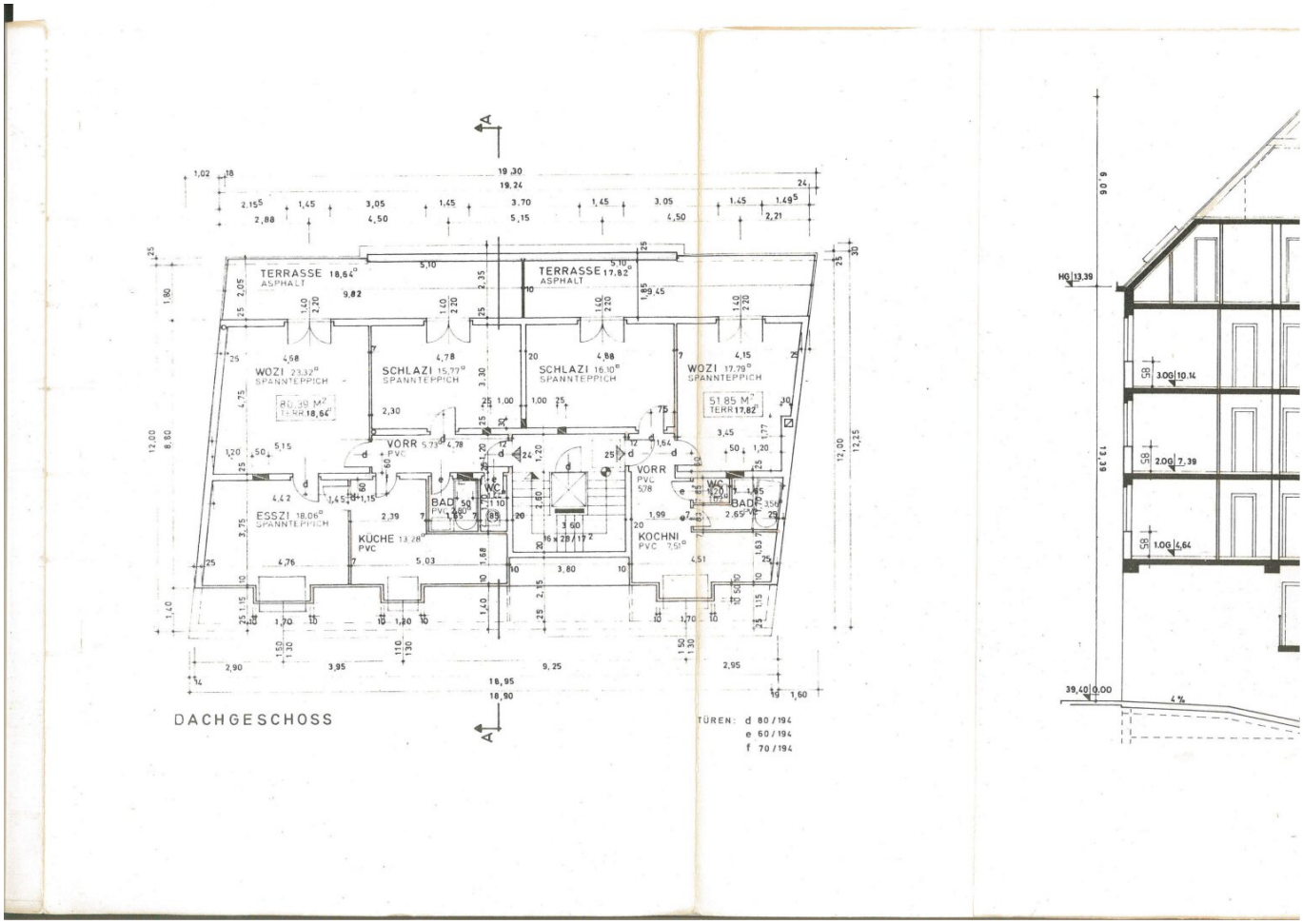

ZIMMER 25,73° SPANNTEPPICH
29,50 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 21,80° SPANNTEPPICH
25,34 M²
ZIMMER 20,65° SPANNTEPPICH
24,44 M²
ZIMMER 18,73° SPANNTEPPICH
23,83 M²
ZIMMER 24,19° SPANNTEPPICH
28,08 M²
LECA - MAUERWERK
1. OBERGESCHOSS
TÜREN: d 80/197
e 60/197
2. OBERG

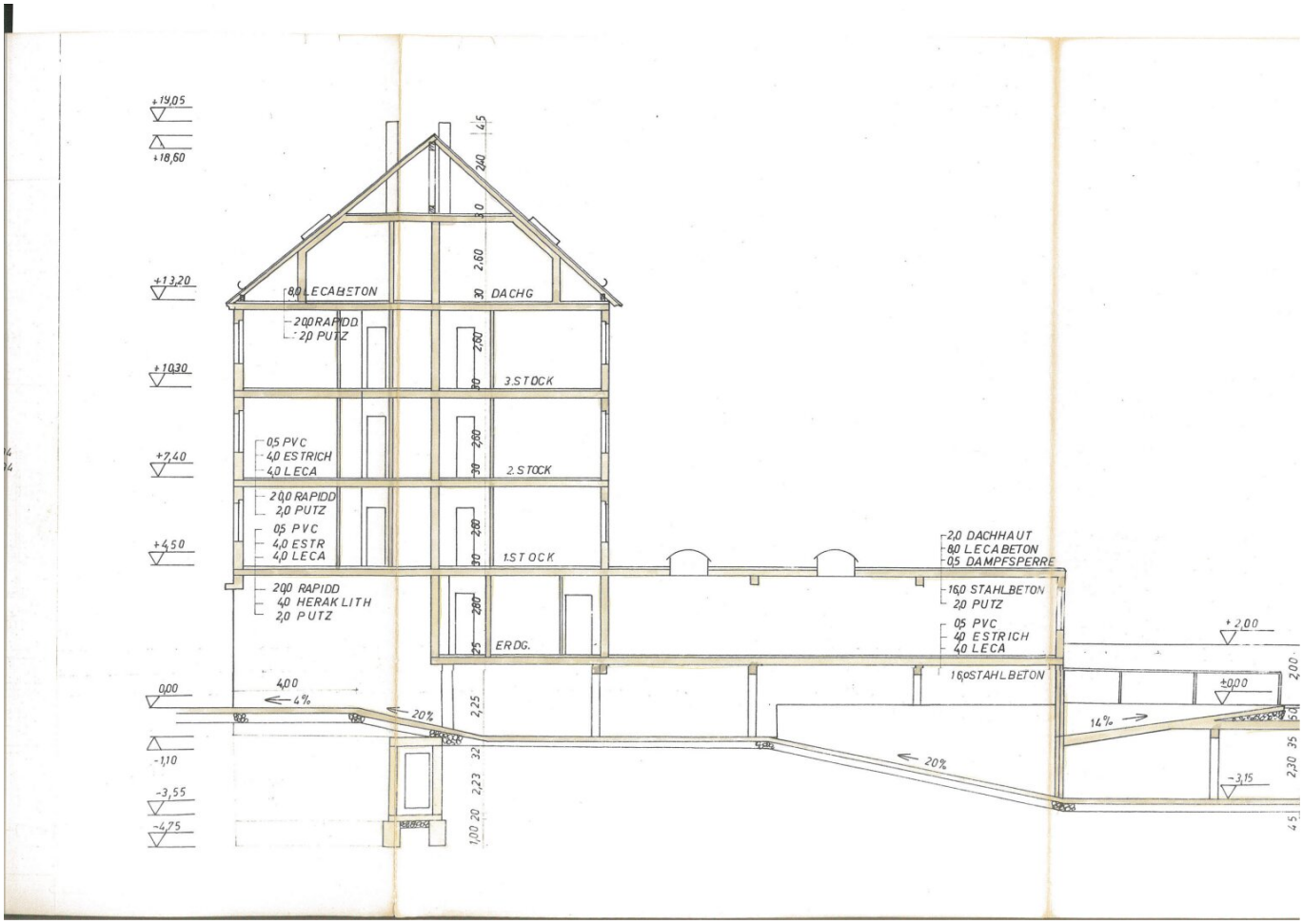

ZIMMER 25,73° SPANNTEPPICH
29,50 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 21,80° SPANNTEPPICH
25,34 M²
24,44 M²
28,08 M²
ZIMMER 20,65° SPANNTEPPICH
ZIMMER 18,73° SPANNTEPPICH
23,83 M²
ZIMMER 24,19° SPANNTEPPICH
LECA - MAUERWERK
OBERGESCHOSS
TÜREN: d 80/194
e 60/194
3. OBERGESCHOSS

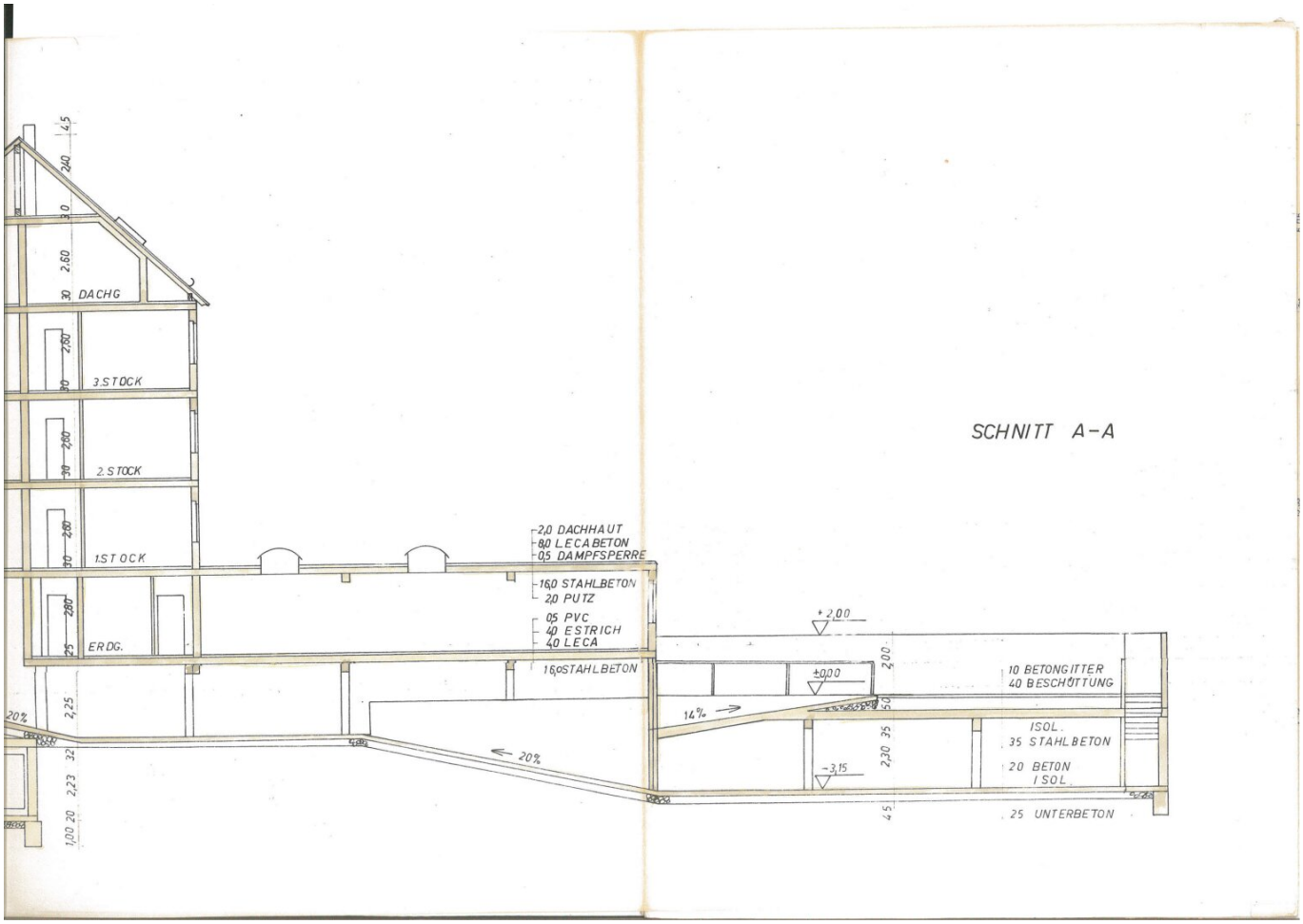

ZIMMER 21,80° SPANNTEPPICH
25,34 M²
28,08 M²
ZIMMER 24,19° SPANNTEPPICH
LECA-MAUERWERK
TÜREN: d 80/194
e 60/194
ZIMMER 25,73° SPANNTEPPICH
29,50 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 19,20° SPANNTEPPICH
24,64 M²
ZIMMER 21,80° SPANNTEPPICH
25,34 M²
24,44 M²
ZIMMER 20,15° SPANNTEPPICH
ZIMMER 18,73° SPANNTEPPICH
23,83 M²
ZIMMER 24,19° SPANNTEPPICH
28,08 M²
3. OBERGESCHOSS
TÜREN: d 80/194
e 60/194

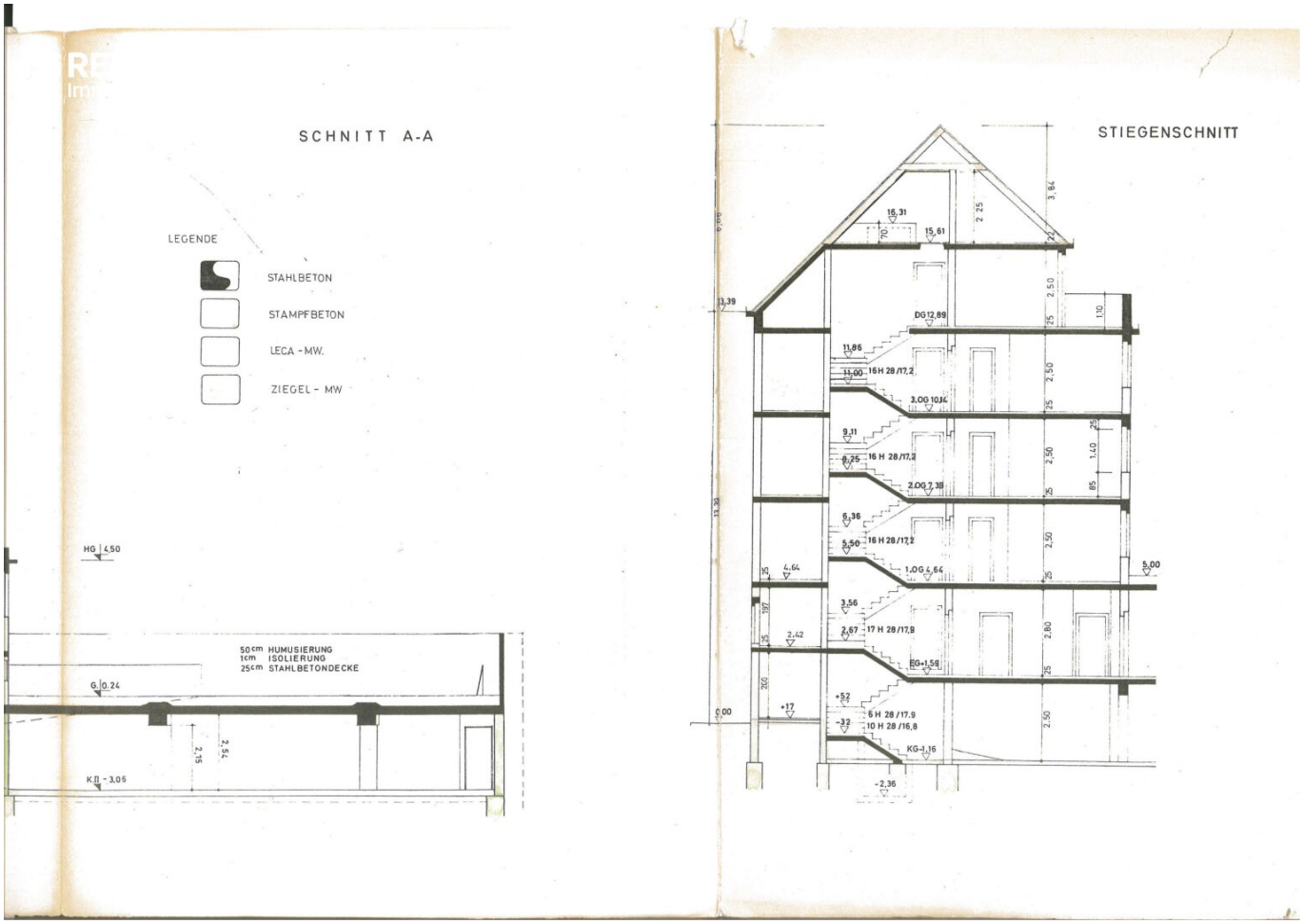


DACHGESCHOSS


TERRASSE 18,64 m²
ASPHALT
TERRASSE 17,82 m²
ASPHALT
WOZI 23,32 m²
SPANNTEPPICH
SCHLAZI 15,77 m²
SPANNTEPPICH
SCHLAZI 16,10 m²
SPANNTEPPICH
WOZI 17,79 m²
SPANNTEPPICH
51,85 m²
TERR 17,82 m²
VORR 5,73 m² PVC
VORR PVC 5,78 m²
ESSZI 18,06 m² SPANNTEPPICH
KÜCHE 13,28 m² PVC
KOCHNI PVC 7,51 m²
BAD
WC
BAD
DACHGESCHOSS
TÜREN: d 80 / 194
e 60 / 194
f 70 / 194
HO 13,39
3,00 10,14
2,00 7,39
1,00 4,64
39,40 0,00


+19,05
+18,60
+13,20
+10,30
+7,40
+4,50
0,00
-1,10
-3,55
-4,75
8,0 LECABETON
2,0 RAPIDD
2,0 PUTZ
3.STOCK
0,5 PVC
4,0 ESTRICH
4,0 LECA
2.STOCK
2,0 RAPIDD
2,0 PUTZ
0,5 PVC
4,0 ESTR
4,0 LECA
1.STOCK
2,0 RAPIDD
4,0 HERAKLITH
2,0 PUTZ
ERDG.
2,0 DACHHAUT
8,0 LECABETON
0,5 DAMPFSPERRE
16,0 STAHLBETON
2,0 PUTZ
0,5 PVC
4,0 ESTRICH
4,0 LECA
16,0 STAHLBETON
+2,00
±0,00
-3,15
4,00
4%
20%
20%
14%


SCHNITT A-A
DACHG
3.STOCK
2.STOCK
1.STOCK
ERDG.
2,0 DACHHAUT
8,0 LECABETON
0,5 DAMPFSPERRE
16,0 STAHLBETON
2,0 PUTZ
0,5 PVC
4,0 ESTRICH
4,0 LECA
16,0STAHLBETON
+2,00
±0,00
-3,15
14%
20%
20%
10 BETONGITTER
40 BESCHÜTTUNG
ISOL.
35 STAHLBETON
20 BETON
ISOL.
25 UNTERBETON


SCHNITT A-A
LEGENDE
STAHLBETON
STAMPFBETON
LECA - MW.
ZIEGEL - MW
HG 4.50
50cm HUMUSIERUNG
1cm ISOLIERUNG
25cm STAHLBETONDECKE
G 0.24
KII - 3.05
2.15
2.54
STIEGENSCHNITT
16.31
15.61
DG 12.89
11.86
11.00
16 H 28/17.2
9.11
8.25
16 H 28/17.2
6.36
5.50
16 H 28/17.2
4.64
1.OG 4.64
3.56
2.67
17 H 28/17.9
2.42
EG-1.58
+.52
-.32
6 H 28/17.9
10 H 28/16.8
+.17
0.00
KG-1.16
-2.36
13.39
5.00

Objektbeschreibung

Das Wohn- Bürohaus mit Lift und 4 Geschoßen, Tiefgarage und Kellerbereichen wurde ca. 1972 frei finanziert errichtet.

20 Wohn- Büroeinheiten sowie 20 PKW- Stellplätze sind befristet vermietet. An allen Einheiten ist Wohnungseigentum begründet.

Flächen Netto ohne Garagenplätze und Terrassen.

Büroflächen im EG. gesamt ca. 428 m²

Wohnungen netto Wohnflächen Stock 1- 4 DG. gesamt ca. 674 m², zuzüglich Terrassen.

Die Wohnungen werden regelmäßig adaptiert und neu ausgestattet. In den letzten 3 Jahren wurden erhebliche Investitionen durchgeführt: Neue Fenster, Dämmung der Garagendecke, Einbau von Wohnungs- Sicherheitstüren, Erneuerung des Hauskanals und Garagentores sowie Begrünung des Hofdaches . Einzelne Wohnungen wurden durch Mauerdurchbrüche zusammengelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Nutzwerte hinsichtlich dieser tatsächlichen Nutzungsänderungen nicht vollständig angepasst wurden. Dieser Umstand wird gegenüber Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten transparent offengelegt.

Alle Wohnungen und Tiefgaragenplätze sind befristet vermietet.

(letzte Befristung Bürofläche im EG. endet am 31.12.1939)

Aktuelle Einnahmen und Ausgaben:

Netto Mieteinnahmen inkl. Garagenplätze ca. € 226.000,-

Betriebskosten 2025 ca. € 22.000,-

Die von den Mietern geleisteten Zahlungen beinhalten jene Betriebs- und Hauskosten, die nicht gesondert an die Mieter weiterverrechnet werden.

Eine gesonderte jährliche Betriebskostenabrechnung mit den Mietern erfolgt also nicht. Die entsprechenden Betriebs- und Hauskosten werden vom Eigentümer getragen.

Kaufpreis auf Anfrage: .....

HINWEIS:

Sofern Sie an diesem Angebot interessiert sind und Einsichtnahme zu allen vorliegenden Mietverträgen und im Grundbuch vermerkten Unterlagen wünschen, senden Sie uns Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.