

Hietzing, Wohn-Bürohaus mit Tiefgarage - Verkauf im digitalen Angebotsverfahren immo-live



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 m ²
Terrassen:	2
Stellplätze:	20
Garten:	297,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * 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

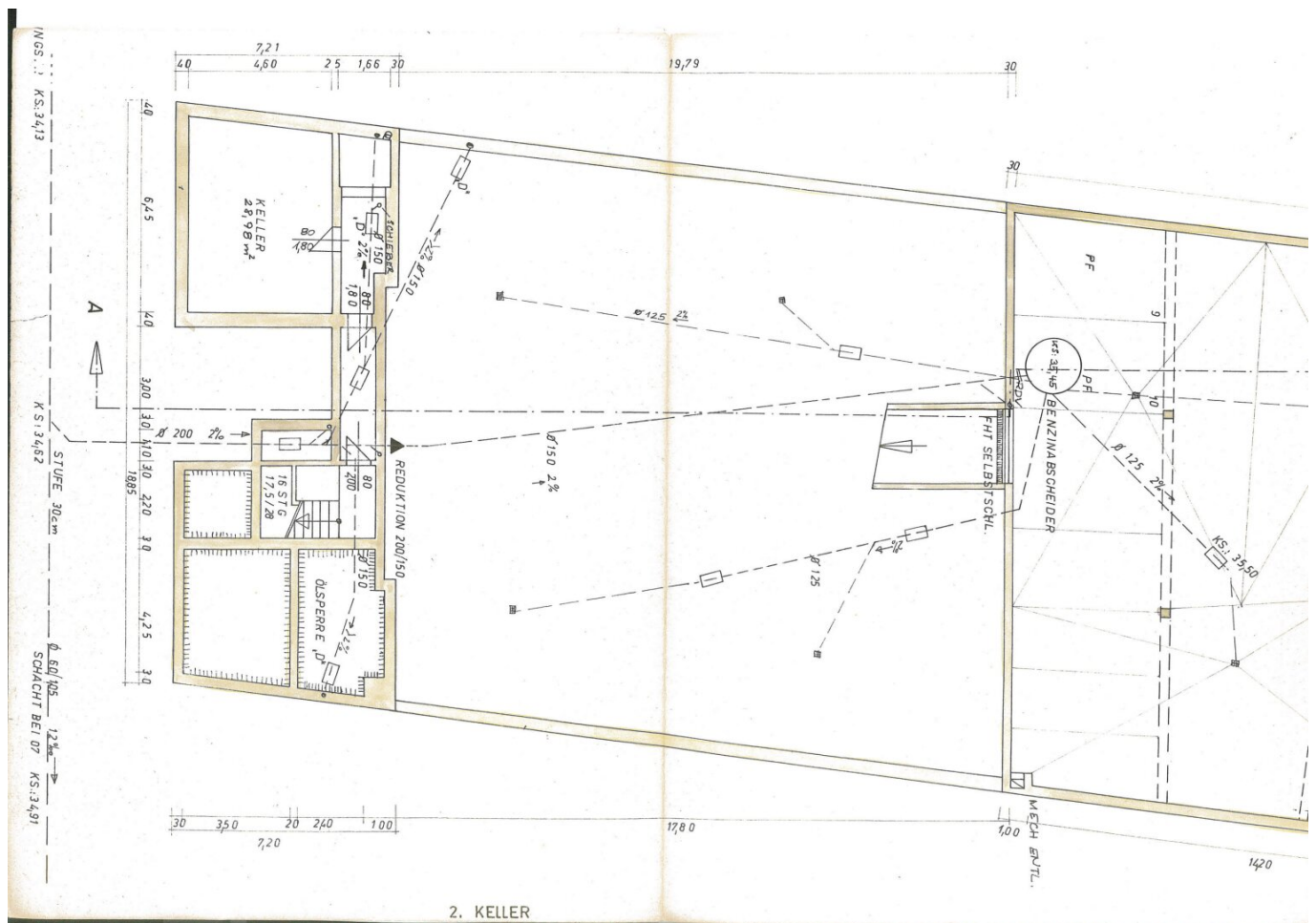
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

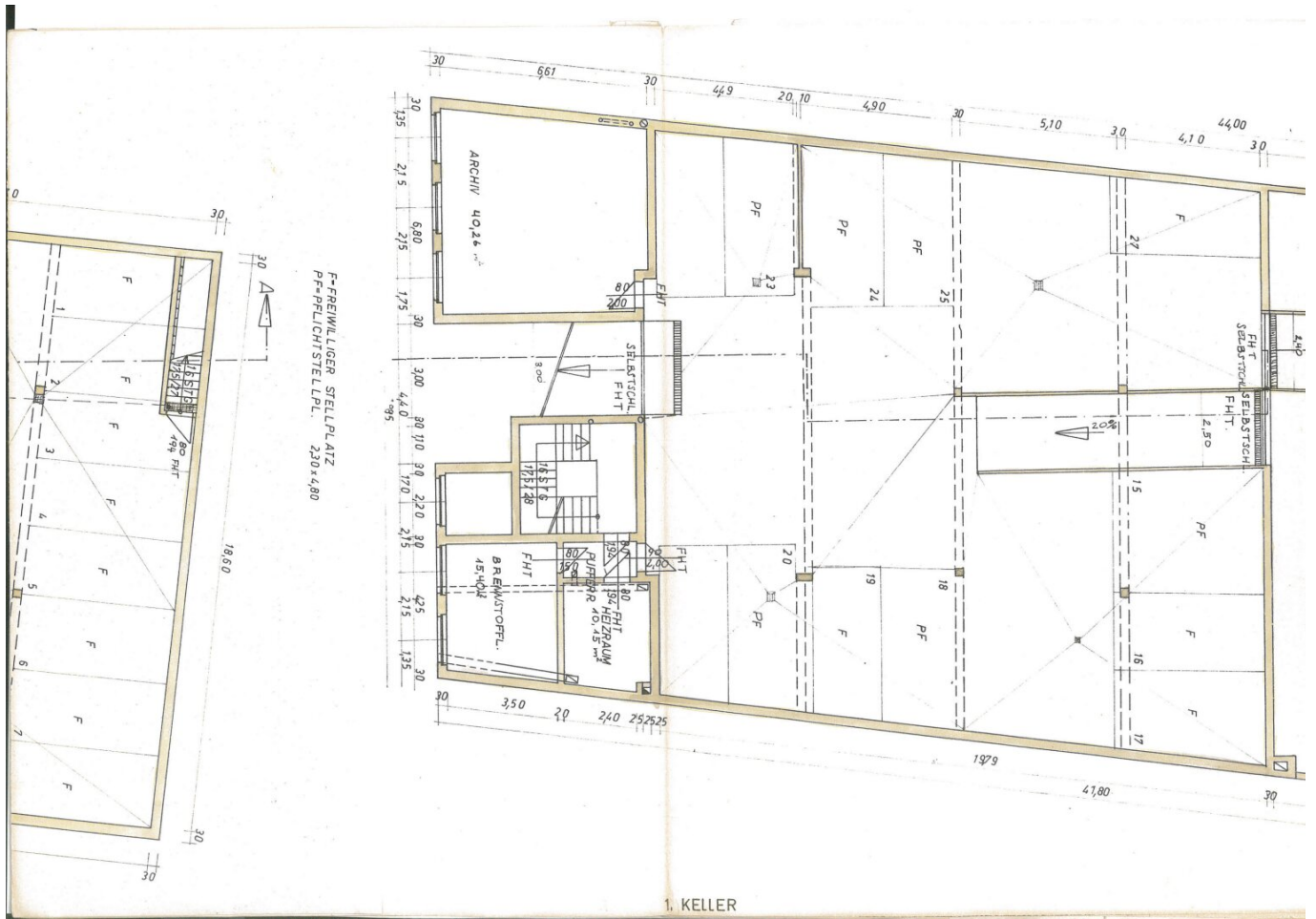
Verfügung.

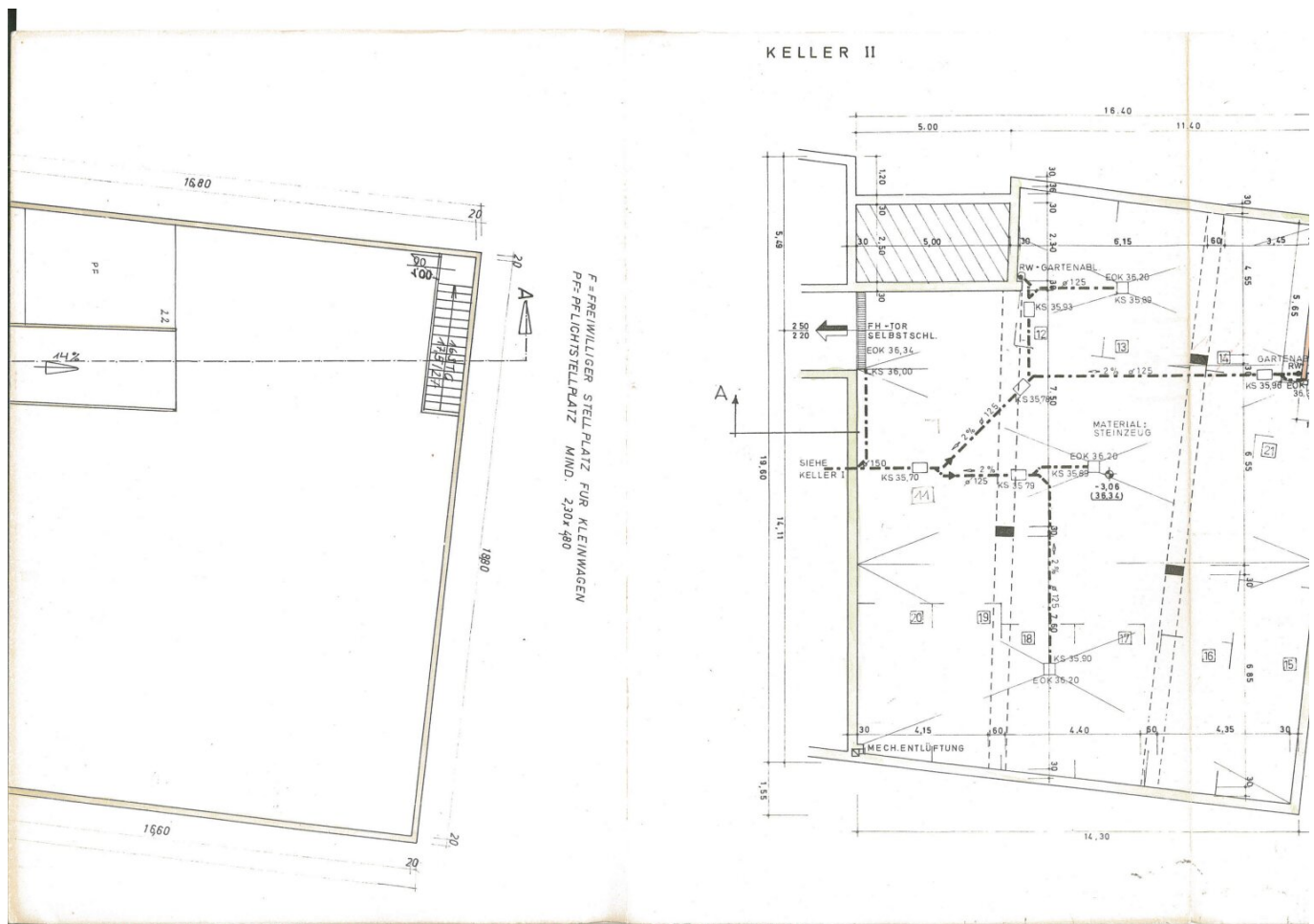


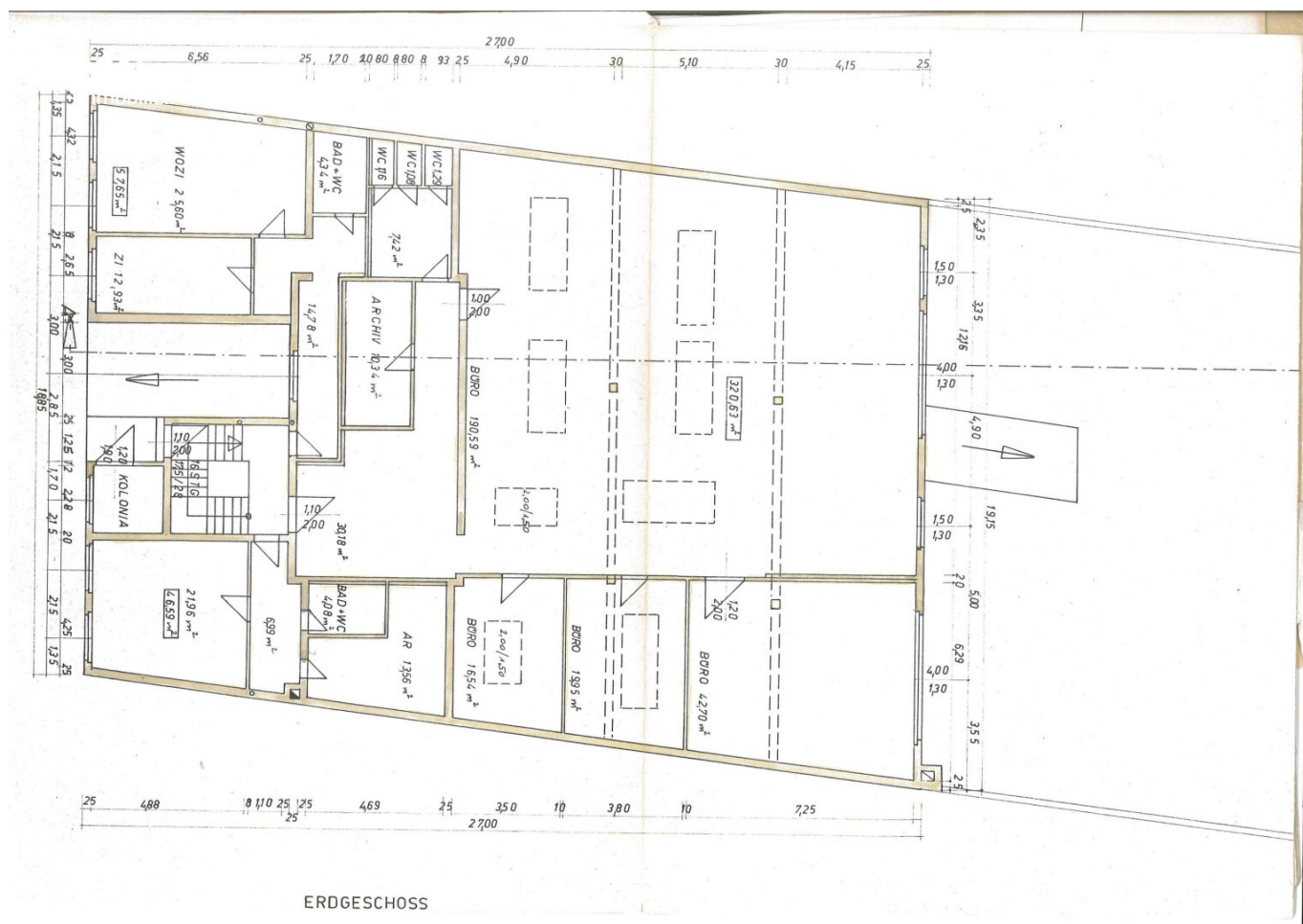


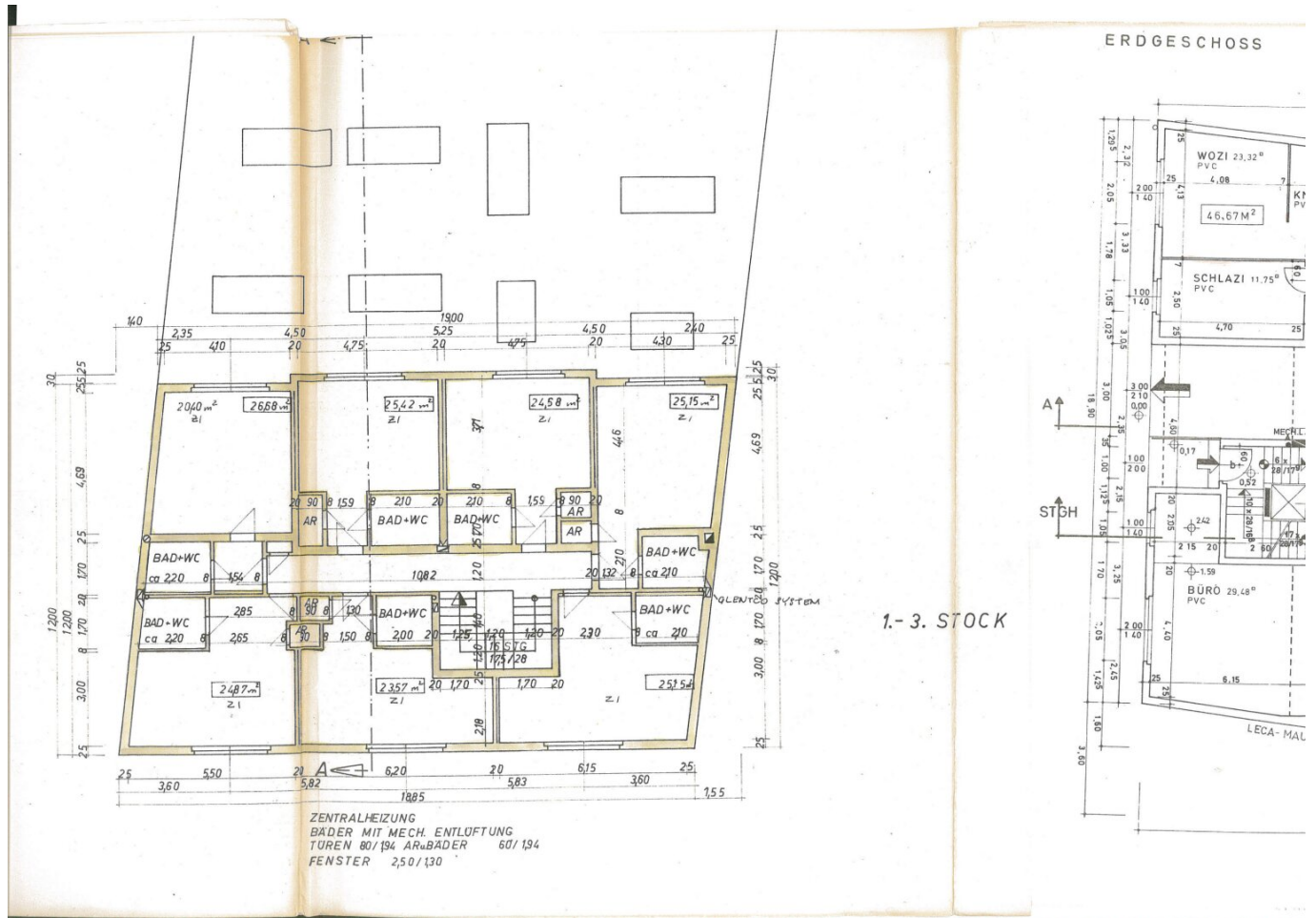


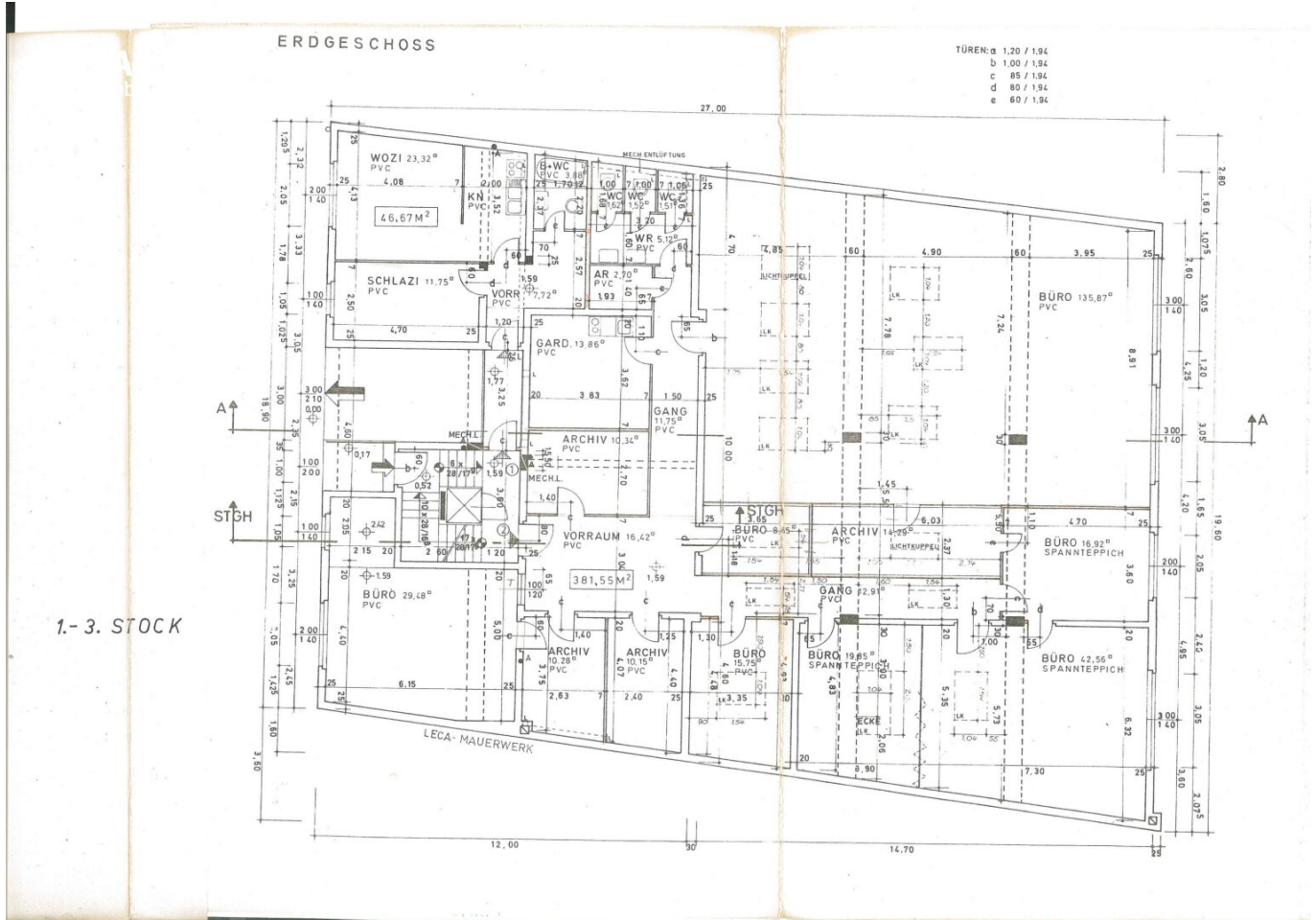


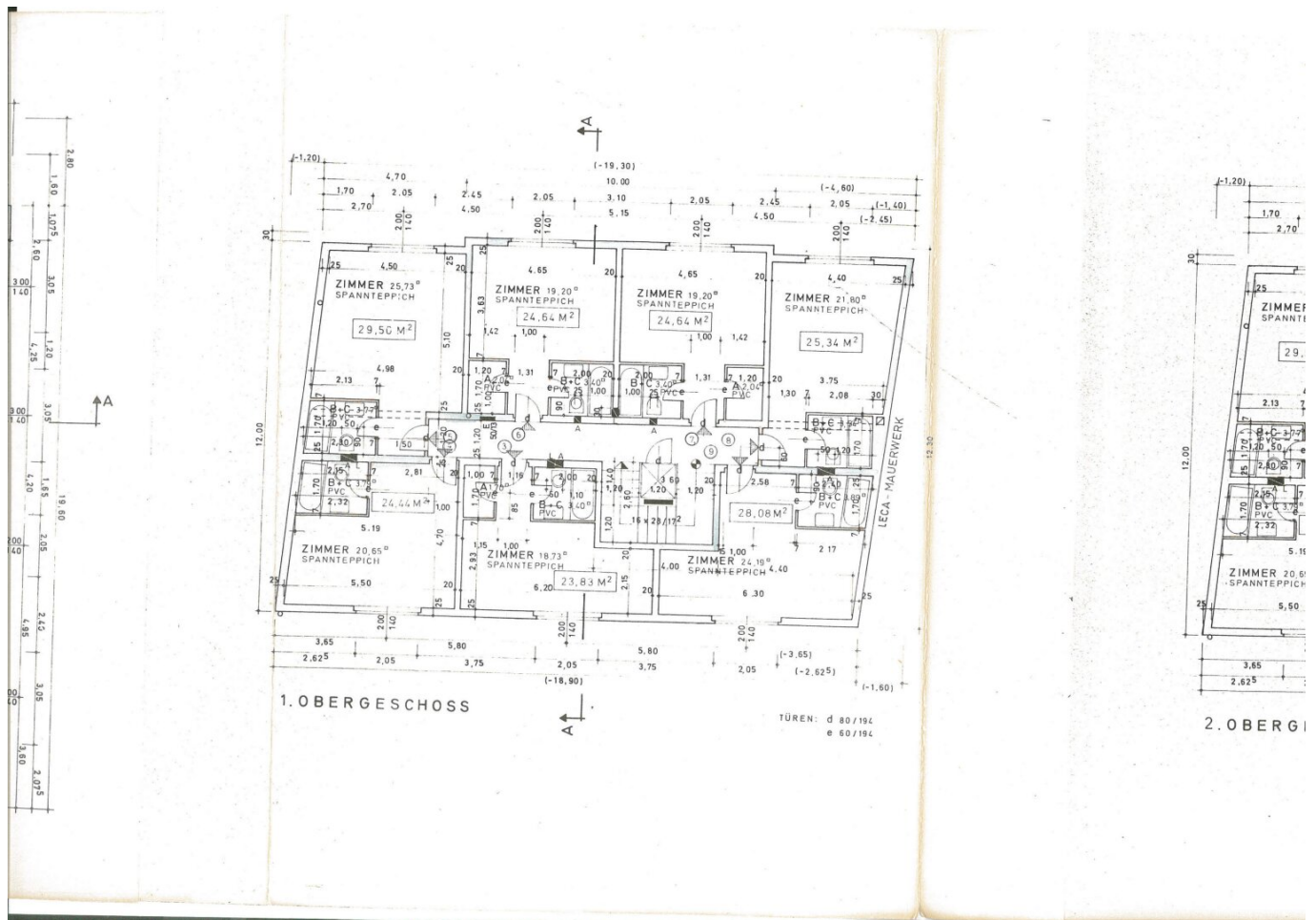


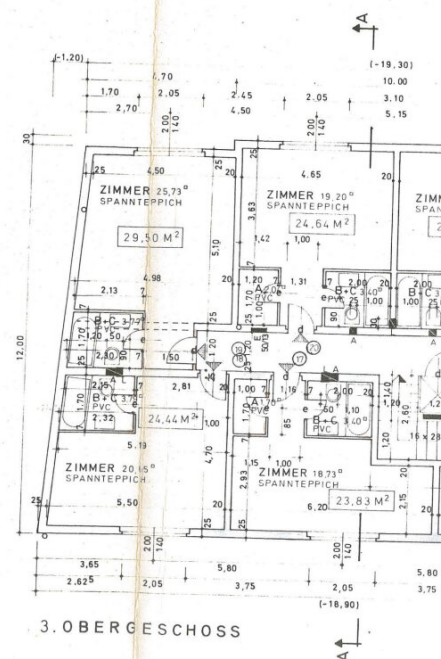
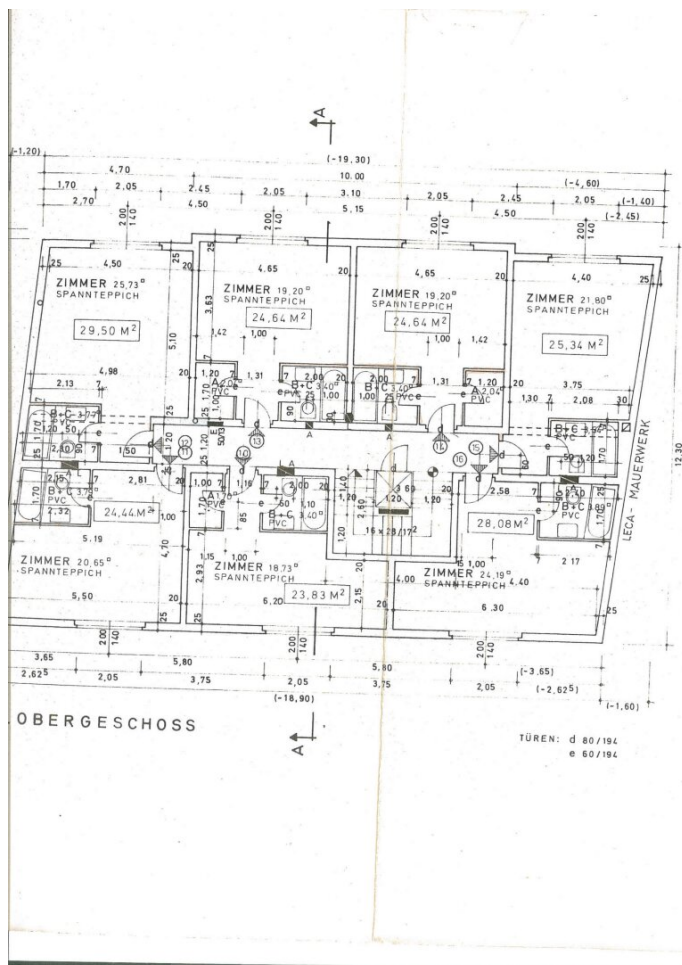


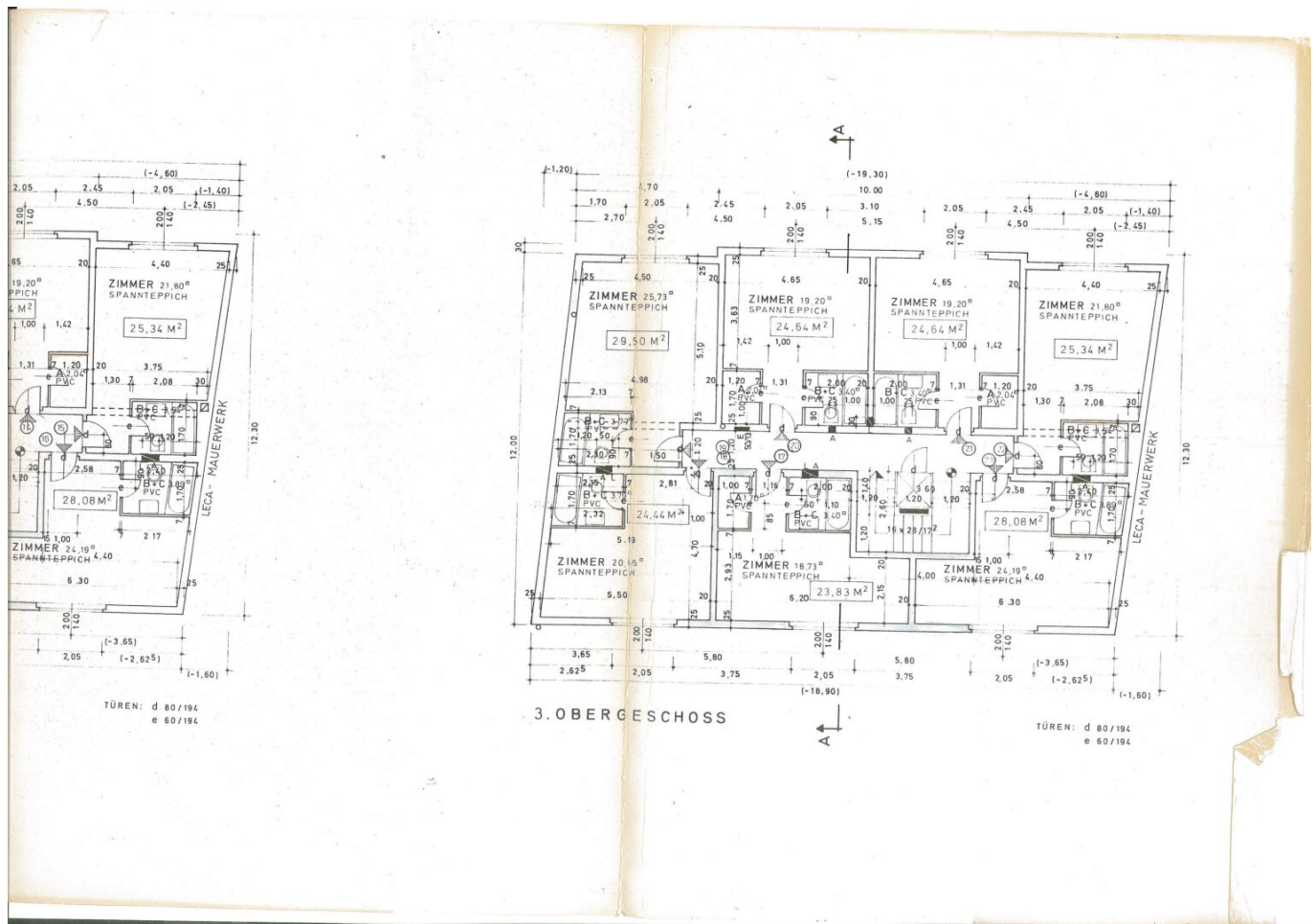


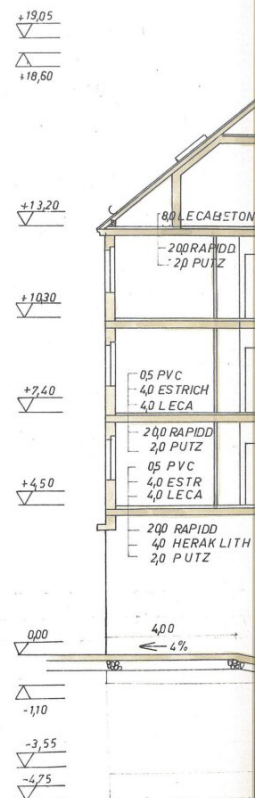


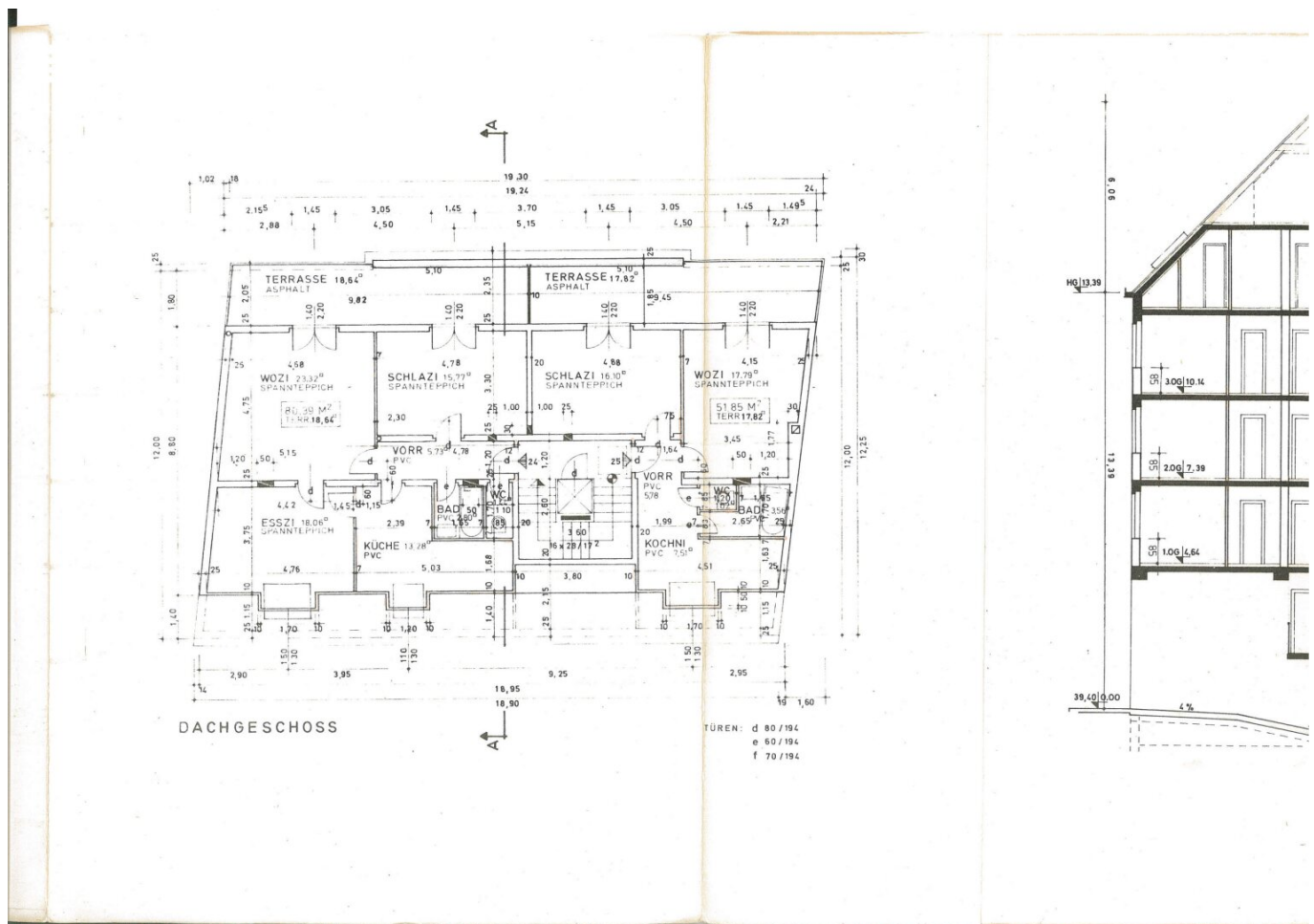












ZIEGEL - MW



Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren

Das **s REAL Bieterverfahren** ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Immobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es handelt sich um ein transparent gestalteten Ablauf der für alle welche über Immo-Live Preisgebote abgeben transparent dargestellt wird. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote bzw. Preisgebote zu legen und Informationen über die Preisentwicklung einzusehen. Über die Annahme eines Angebots entscheidet alleine der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Einsichtnahme in alle vorliegenden Unterlagen, Besichtigung des Kaufgegenstandes, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie Unterstützung bis zum Abschluss des Vertrages sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

Eine Einladung zum Portal IMMO-LIVE und damit zu allen Unterlagen (z.B. im Grundbuch vermerkte Urkunden, Mietverträge, Pläne usw.) **erhalten Sie umgehend nach Legitimierung, z.B. durch Übermittlung Ihres Lichtbildausweises oder Firmenbuchauszug**
an: said.fahmy@sreal.at

Der Startpreis bzw. Mindestkaufpreis beträgt EURO 5.500.000,-

Niedrigere Preisgebote werden nicht akzeptiert.

Beginn der Abgabefrist für Preisgebote über IMMO-LIVE, Freitag 09. Oktober 2026

Ende der Abgabefrist für Preisgebote, Freitag 23. Oktober 2026 um 19:00 Uhr.

In diesem Zeitraum ist es möglich Ihr Preisgebot abzugeben. Die Verkäufer werden bis zu diesem Tag Ihre Entscheidung über die Annahme eines Preisgebots treffen. Der Eigentümer behält sich vor, jederzeit ein zufriedenstellendes Preisgebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen. Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

In bester Lage von Hietzing können Sie dieses einmalige Anlageobjekt BJ ca. 1972 (Kat. Neubau frei vermietbar) erwerben. Das Wohn- und Bürohaus liegt in einer begrünten Wohnstraße, nahe dem Haupteingang zum Schlosspark und der U4-Station Schönbrunn. Allen Wohn- und Büroeinheit wurden 1973 im vereinfachten Verfahren parifiziert und grundbücherlich wurde Wohnungseigentum eingetragen. Die Liegenschaft wird aus langjährigem Familienbesitz abgegeben, Nutzwertgutachten oder WEG-Vertrag wurden im vereinfachten Verfahren nicht errichtet. Das Anlageobjekt wird geldlastenfrei als "1 Anteil" übergeben. Die Liegenschaft wurde ohne Zuhilfenahme von Förderungen errichtet.

Die 3 Stockwerke und ein ausgebautes Dachgeschoss sind mit Lift bzw. über das Stiegenhaus verbunden.

Das Haus ist Unterkellert und hat eine Tiefgarage mit 20 PKW Stellplätzen. In Erhaltungsmaßnahmen wurde laufend investiert. 2025 wurden 3 Wohnungen adaptiert und neu ausgestattet. Investitionen in den letzten Jahren wie neue Fenster, Dämmung der Garagendecke, Einbau von Wohnungs- Sicherheitstüren, Erneuerung des Hauskanals und Garagentores sowie die Begrünung des Hofdaches wurden durchgeführt. Einzelne Wohnungen wurden durch Mauerdurchbrüche zusammengelegt. Wir weisen darauf hin, dass die bestehende Parifizierung hinsichtlich dieser tatsächlichen Nutzungsänderungen nicht vollständig angepasst wurde. Dieser Umstand wird gegenüber Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten transparent offengelegt.

Bis auf eine Dachgeschosswohnung mit Terrasse sind aktuell alle Einheiten befristet vermietet. 20 Tiefgaragenplätze wurden mit separaten Mietverträgen monatlich kündbar vermietet. Jährliche Nettoeinnahmen laut Mietverträgen inkl. der Garagenplätze ca. € 226.000,- (3 Tiefgaragenplätze sind in der Miete zu Büro Top 1 + 2 inkludiert)

Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 22.000,- netto. 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.

Sofern Sie an diesem Angebot interessiert sind und Einsichtnahme zu allen vorliegenden Unterlagen wünschen, senden Sie uns bitte Ihre Anfrage wie in der oben angeführten Erklärung zum Bieterverfahren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit



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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
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.