

**Zinshausanteil mit 222.000 Euro Jahresrohertrag,  
Mehrheitseigentum**



**Objektnummer: 577**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt  |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1200 Wien, Brigittenau  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1912                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 1.893,79 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 2.353,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 459,37 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 5.260.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

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





## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit im Herzen des 20. Bezirks von Wien – ein Zinshausmehrheitsanteil (2367 von 2467 Anteilen) und Renditeobjekt, das Ihnen nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch eine vielversprechende Wertsteigerung bietet. Diese beeindruckende Immobilie mit einer Gesamtfläche von 2.353 m<sup>2</sup> steht zum Kaufpreis von 5.260.000,00 € zum Verkauf.

Das massive Gebäude mit Satteldach verfügt über einen im Jahr 2023 fertiggestellten Dachgeschossausbau samt Balkonen und Personenaufzug, der höchsten Komfort für Mieter und Besucher garantiert. Die solide Bauweise macht dieses Objekt zu einer langfristig attraktiven Investition.

Der monatliche Mietertrag netto ist ca. 18.500 Euro und ergibt einen Jahresrohertrag von ca. 222.000 Euro. Die Aufteilung besteht aus 26 Wohnungen (teilweise zusammengelegt) mit insgesamt 1893,79 m<sup>2</sup> und Geschäftslokalen mit insgesamt 459,37 m<sup>2</sup>. Die Einheiten sind teilweise befristet (ca. 1183 m<sup>2</sup>) und unbefristet (ca. 1105 m<sup>2</sup>) vermietet

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit innerhalb Wiens und der umliegenden Regionen. Zudem ist der Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt, was diese Immobilie auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm und unkompliziert macht. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar und bieten Sicherheit und Gesundheit für alle Bewohner. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen, höheren Schulen sowie einer Universität in der Umgebung. Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, in direkter Nähe, sodass die Versorgung mit Lebensmitteln und Alltagsbedarf stets gewährleistet ist.

Dieses Zinshaus besticht nicht nur durch seine Lage und Ausstattung, sondern auch durch sein enormes Potenzial als Renditeobjekt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem lebendigen und gut erschlossenen Wiener Bezirk garantiert stabile Mieteinnahmen und eine sichere Wertentwicklung.

Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl für Investoren als auch für die zukünftigen Bewohner höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dieses Zinshaus in 1200 Wien vereint Komfort, Lage und Rendite zu einer einmaligen Kombination.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap