Währinger Eckhaus | Neun Einheiten mit Wohn- und Gewerbenutzung als Anlagepaket



01 Währinger Anlagepaket - Außenansicht 1

Objektnummer: 7398/202603501

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	450,57 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,37
Kaufpreis:	692.120,00 €
Kaufpreis / m²:	1.536,10 €

Infos zu Preis:

Eigentümerkosten und Erhaltungsaufwand werden gesondert geprüft; keine Kostenfreiheit zugesagt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

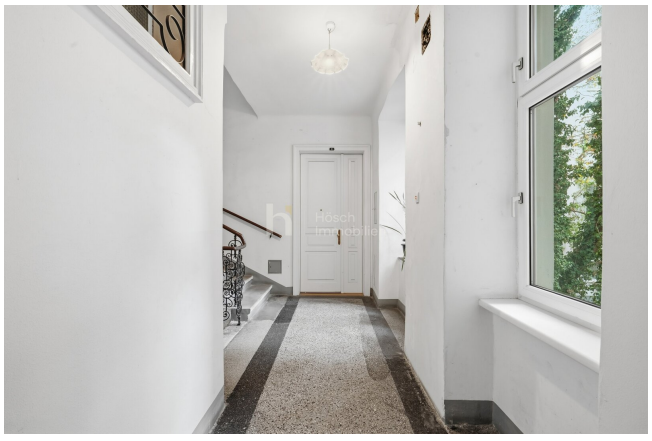


Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

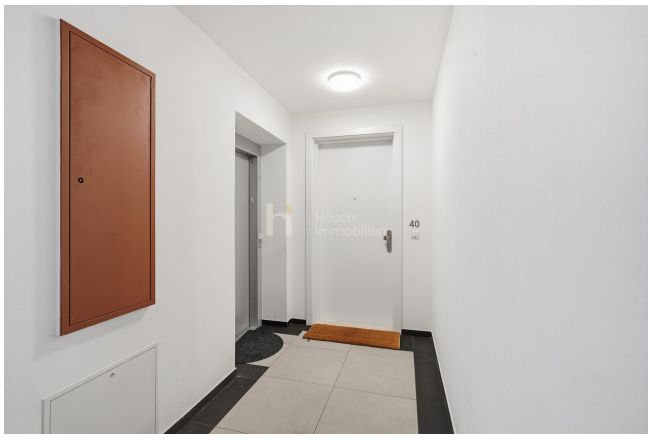


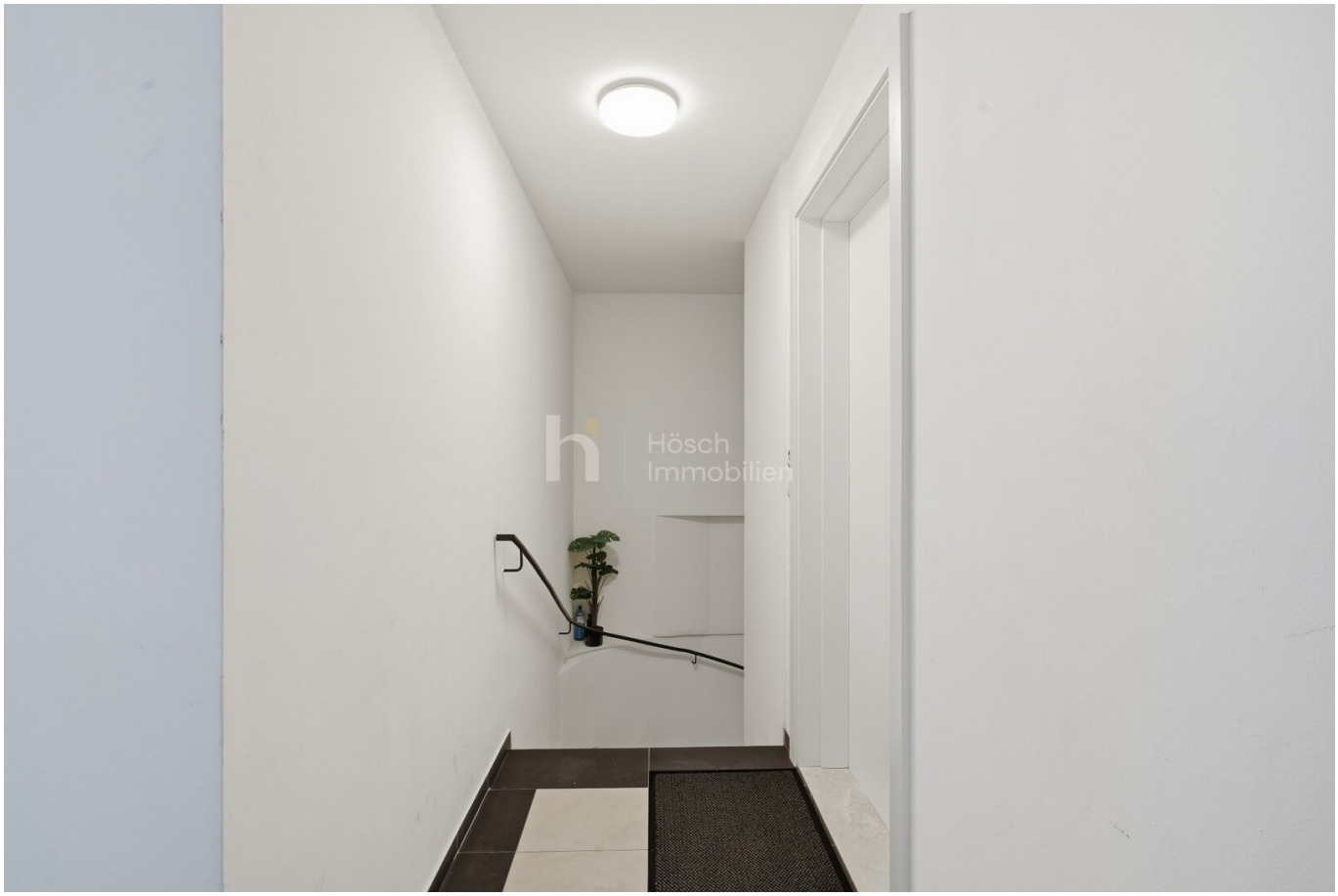





www.babboe.com




40

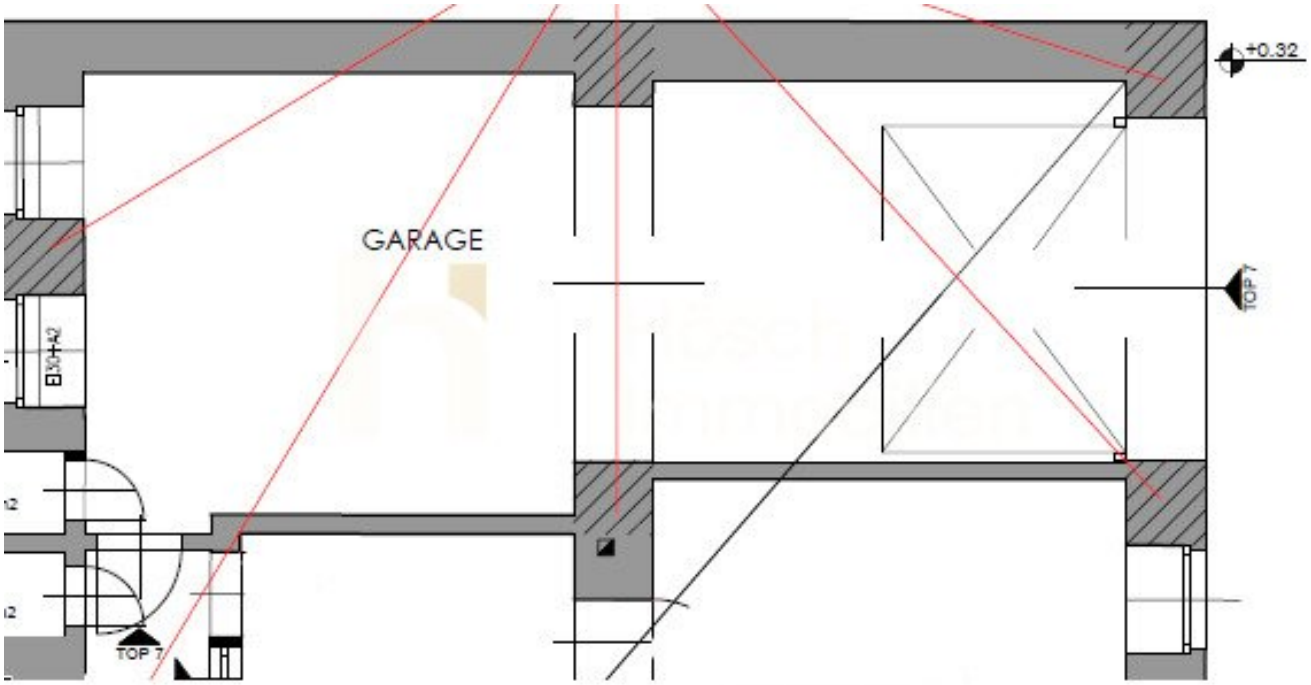


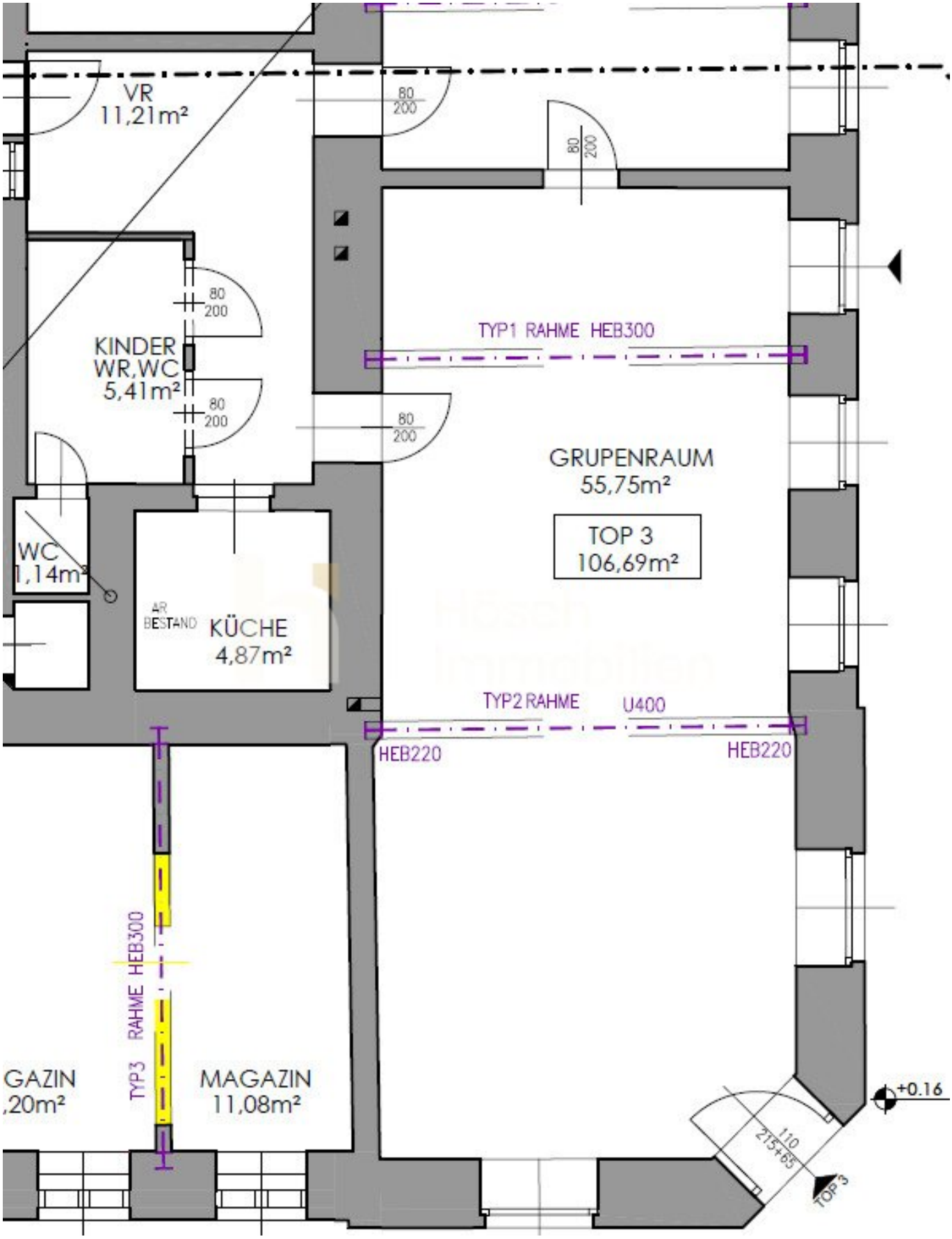


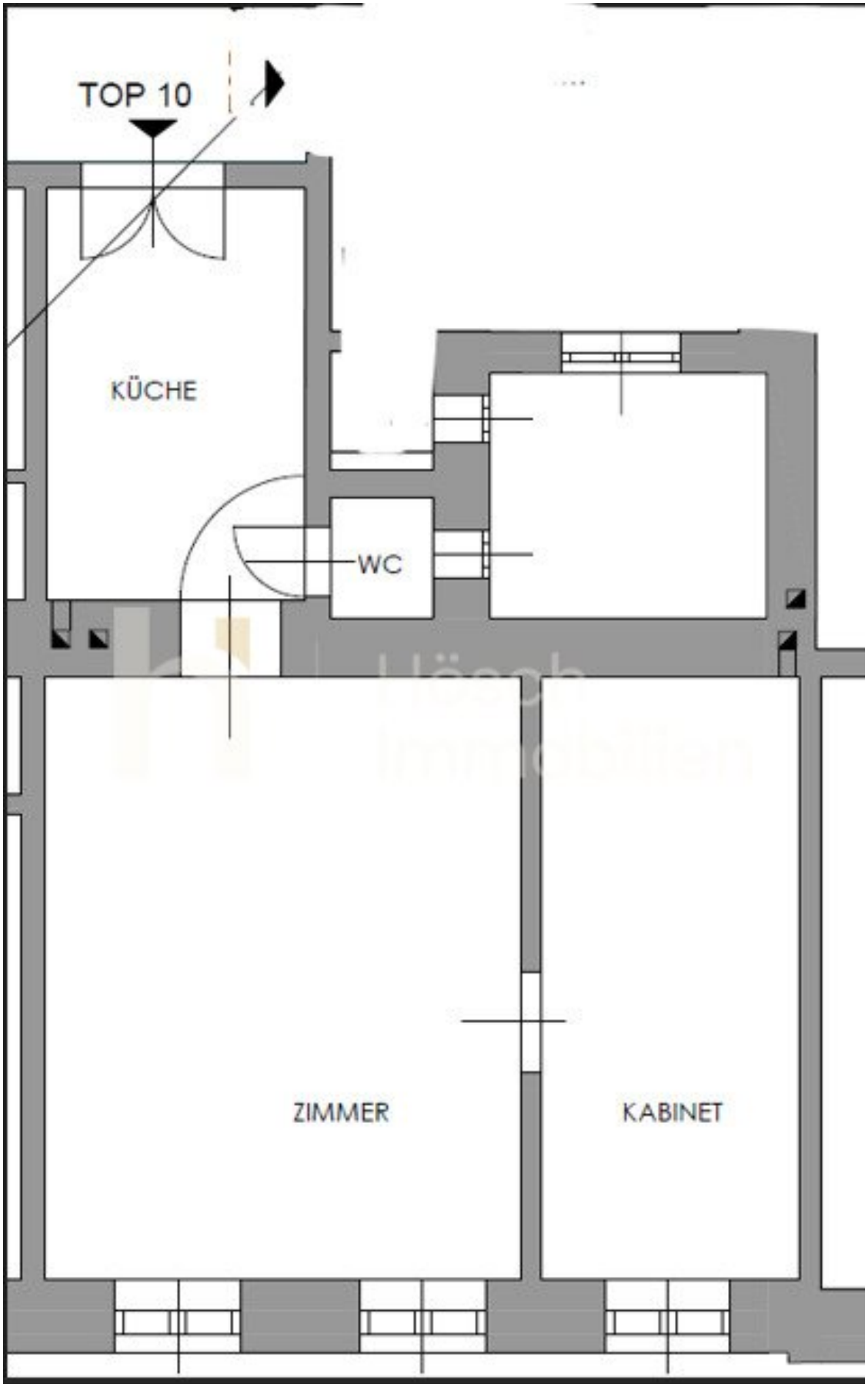


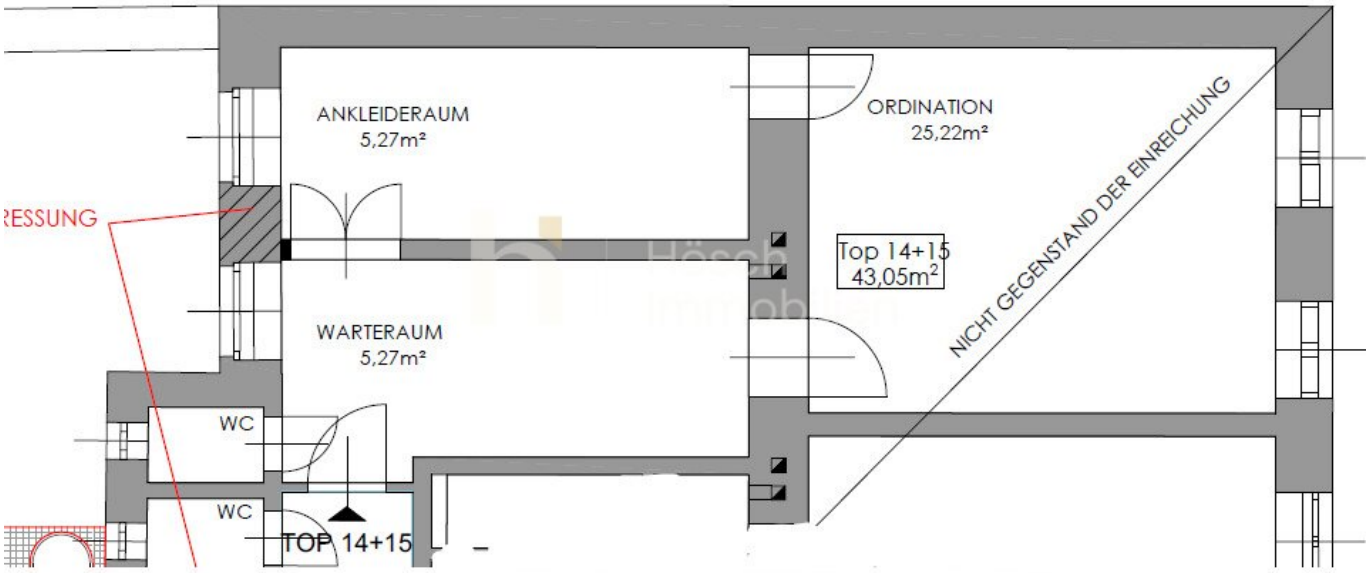


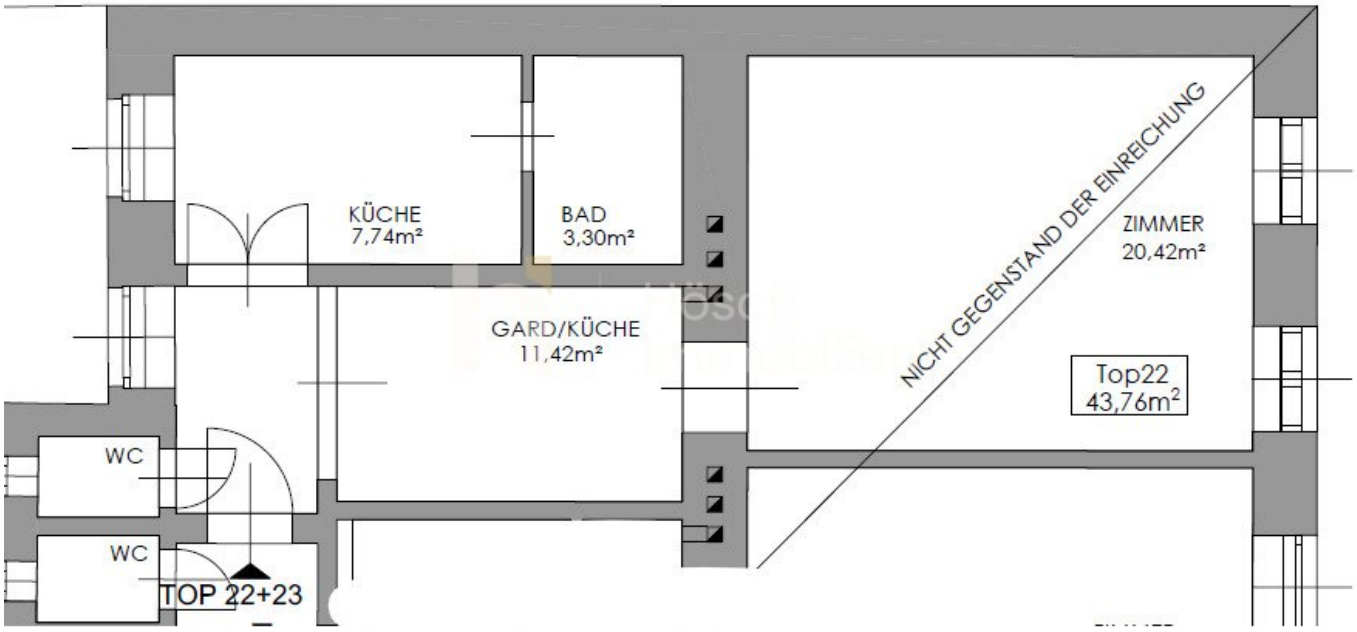


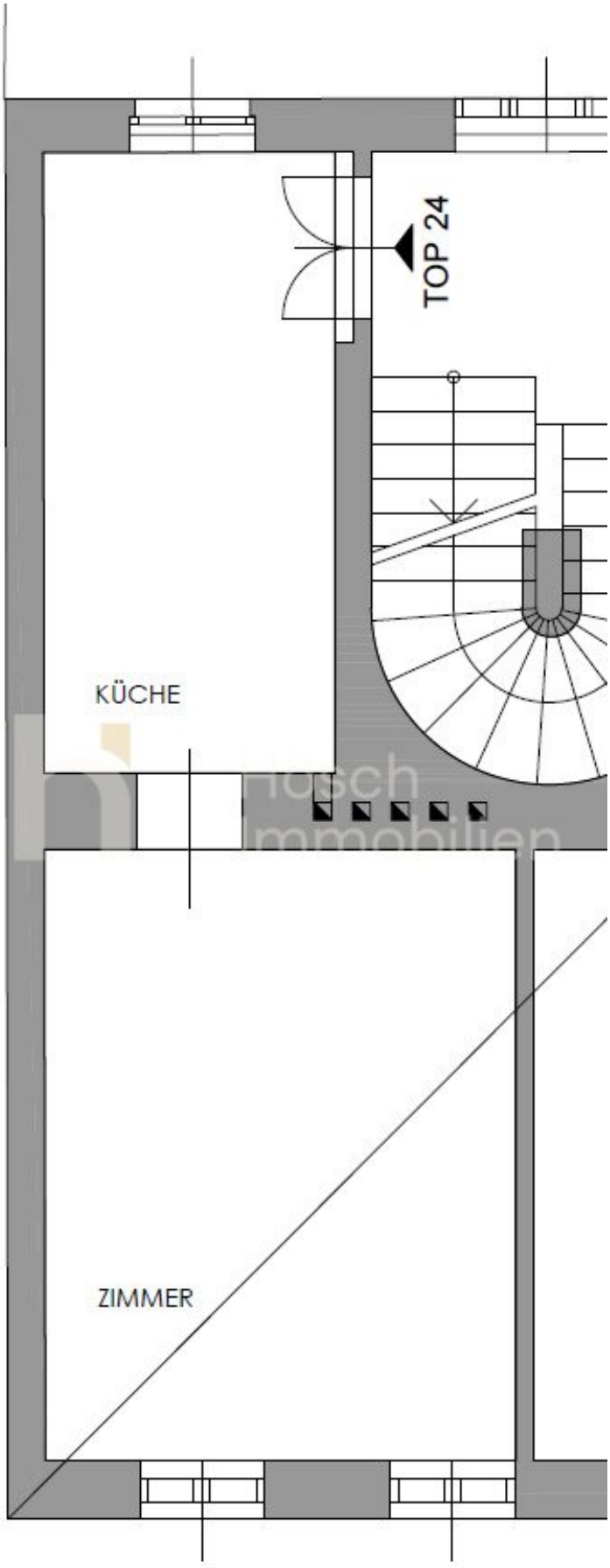

GARAGE
+0.32
TOP 7
TOP 7

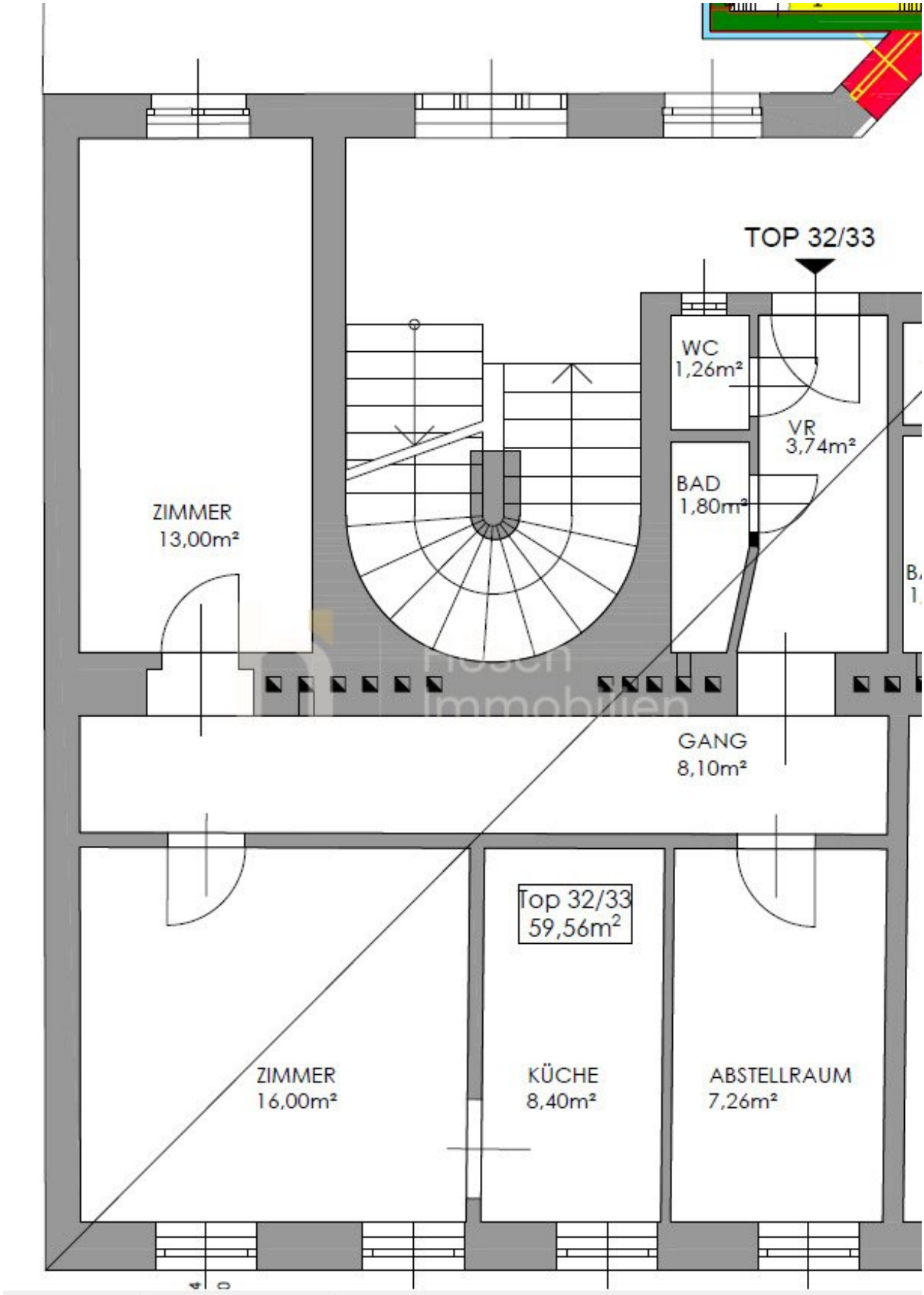

VR
11,21m²
80
200
80
200
KINDER
WR,WC
5,41m²
80
200
80
200
80
200
TYP1 RAHME HEB300
GRUPENRAUM
55,75m²
TOP 3
106,69m²
WC
1,14m²
AR
BESTAND
KÜCHE
4,87m²
TYP2 RAHME
U400
HEB220
HEB220
TYP3 RAHME HEB300
GAZIN
,20m²
MAGAZIN
11,08m²
+0.16
110
215+65
TOP 3


TOP 10
KÜCHE
WC
ZIMMER
KABINET


ANKLEIDERAUM
5,27m²
ORDINATION
25,22m²
RESSUNG
Top 14+15
43,05m²
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
WARTERAUM
5,27m²
WC
WC
TOP 14+15


KÜCHE
7,74m²
BAD
3,30m²
GARD/KÜCHE
11,42m²
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
ZIMMER
20,42m²
Top22
43,76m²
WC
WC
TOP 22+23


TOP 24
KÜCHE
ZIMMER


TOP 32/33
WC
1,26m²
VR
3,74m²
BAD
1,80m²
ZIMMER
13,00m²
GANG
8,10m²
Top 32/33
59,56m²
ZIMMER
16,00m²
KÜCHE
8,40m²
ABSTELLRAUM
7,26m²

Objektbeschreibung

Die neun Einheiten im Überblick

- Erdgeschoss: **Magazin**, 30,28 m²; **Kindergruppe**, 106,69 m²; **Garage**, 44,22 m².
- Mezzanin: **Wohnung**, 40,82 m²; **Ordination**, 46,09 m².
- 1. Stock: **Wohnung**, 43,96 m².
- 2. Stock: **Wohnung**, 33,93 m².
- 3. Stock: **Wohnung**, 59,56 m²; **Wohnung**, 45,02 m².

Die gesamte Nutzfläche beträgt **450,57 m²**. Davon entfallen 223,29 m² auf fünf Wohnungen; die weiteren 227,28 m² verteilen sich auf Ordination, Kindergruppe, Garage und Magazin. Die jeweiligen Widmungen und Mietverträge bleiben für die Nutzung maßgeblich.

Mietzinse der angebotenen Einheiten

- **Magazin (Top 2) 30,28 m² (leer):** kein laufender Hauptmietzins (Leerstand).
- **Kindergruppe (Top 3-6) 106,69 m²: € 632,49 netto pro Monat** / € 7 589,88 pro Jahr.
- **Garage (Top 7) 44,22 m²: € 155,82 netto pro Monat** / € 1 869,84 pro Jahr.
- **Wohnung (Top 10) 40,82 m²: € 135,78 netto pro Monat** / € 1 629,36 pro Jahr.
- **Ordination (Top 14-15) 46,09 m²: € 255,05 netto pro Monat** / € 3 060,60 pro Jahr.
- **Wohnung (Top 22-23) 43,96 m²: € 356,00 netto pro Monat** / € 4 272,00 pro Jahr.

- **Wohnung (Top 24) 33,93 m²: € 94,91 netto pro Monat** / € 1 138,92 pro Jahr.

- **Wohnung (Top 32-33) 59,56 m²: € 303,29 netto pro Monat** / € 3 639,48 pro Jahr.

- **Wohnung (Top 38-39) 45,02 m²: € 196,11 netto pro Monat** / € 2 353,32 pro Jahr.

Hauptmietzins gesamt: € 2 129,45 netto pro Monat / € 25 553,40 pro Jahr.

Stand: Vorschreibung August 2026. Hauptmietzinse netto, ohne Betriebskosten, Heiz- und Liftkosten, sonstige Entgelte und Umsatzsteuer. Die Jahresbeträge entsprechen dem Monatsbetrag mal zwölf, vor Eigentümerkosten; sie sind kein Nachweis tatsächlich eingegangener Zahlungen.

Paketkaufpreis: € 692.120

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Ari Abramov, B.A. gerne unter +43 676 844 403 202 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap