

**# SQ - ZINSHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN
MEIDLING – 20 EINHEITEN, CA. 1.612 M² NUTZFLÄCHE,
HOHER LEERSTAND**



Objektnummer: 22412

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.612,21 m ²
Gesamtfläche:	1.612,21 m ²
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.164,73 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

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



Objektbeschreibung

Titel

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Meidling – 20 Einheiten, ca. 1.612 m² Nutzfläche, hoher Leerstand

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Zinshaus in der Aßmayergasse 60 im 12. Wiener Gemeindebezirk. Das Haus ist auf zwei Stiegen aufgeteilt und hat insgesamt 20 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.612 m²:

- 17 Wohnungen mit ca. 1.375 m² Wohnnutzfläche (Stiege 1: 11 Einheiten, Stiege 2: 6 Einheiten)
- 1 Geschäftslokal im Erdgeschoß mit ca. 120 m²
- 1 Garage mit ca. 99 m²
- 1 Magazin mit ca. 18 m²

Rund 52 % der Nutzfläche (ca. 844 m²) stehen derzeit leer. Das sind 6 Wohnungen und alle drei Gewerbeeinheiten. Diese Flächen können sofort neu vermietet, saniert oder einzeln verwertet werden. Unter den leeren Wohnungen sind mehrere großzügige Einheiten mit ca. 87 bis 208 m², die sich gut aufwerten lassen.

Die Mieterstruktur:

- 4 unbefristete Mietverhältnisse
- 7 befristete Mietverhältnisse, davon laufen 5 bereits im Jahr 2027 aus

Das bietet zusätzlichen Spielraum bei der Mietgestaltung oder für eine Abverwertung.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für Investoren mit Value-Add-Strategie. Infrage kommen die Neuvermietung der Leerflächen, die Sanierung und Aufwertung der Bestandseinheiten oder eine spätere Parifizierung mit Einzelabverkauf.

Lage

Das Objekt liegt in Meidling, einem gefragten und gut angebundenen Wohnbezirk im Südwesten Wiens. Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Gastronomie sind in der Umgebung. Die Meidlinger Hauptstraße und der Meidlinger Markt sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die U-Bahn-Linien U4 und U6, mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und den Bahnhof Wien Meidling ist das Haus sehr gut öffentlich angebunden. Der Schlosspark Schönbrunn und der Wienfluss bieten Erholung in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.612,21 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 1.375,07 m²
- Gewerbe-, Garagen- und Lagerfläche: ca. 237,14 m²
- Einheiten: 17 Wohnungen, 1 Lokal, 1 Garage, 1 Magazin
- Vermietete Fläche: ca. 767,94 m² (11 Einheiten)
- Leerstand: ca. 844,27 m² (9 Einheiten)
- Ist-Hauptmietzins der vermieteten Einheiten: ca. € 6.116,– netto pro Monat, ca. € 73.388,– netto pro Jahr
- Kaufpreis pro m² Nutzfläche: ca. € 2.165,–

Kaufpreis

€ 3.490.000,–

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten für Vertragserrichtung und Treuhandschaft
- Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Höhere Schule <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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap