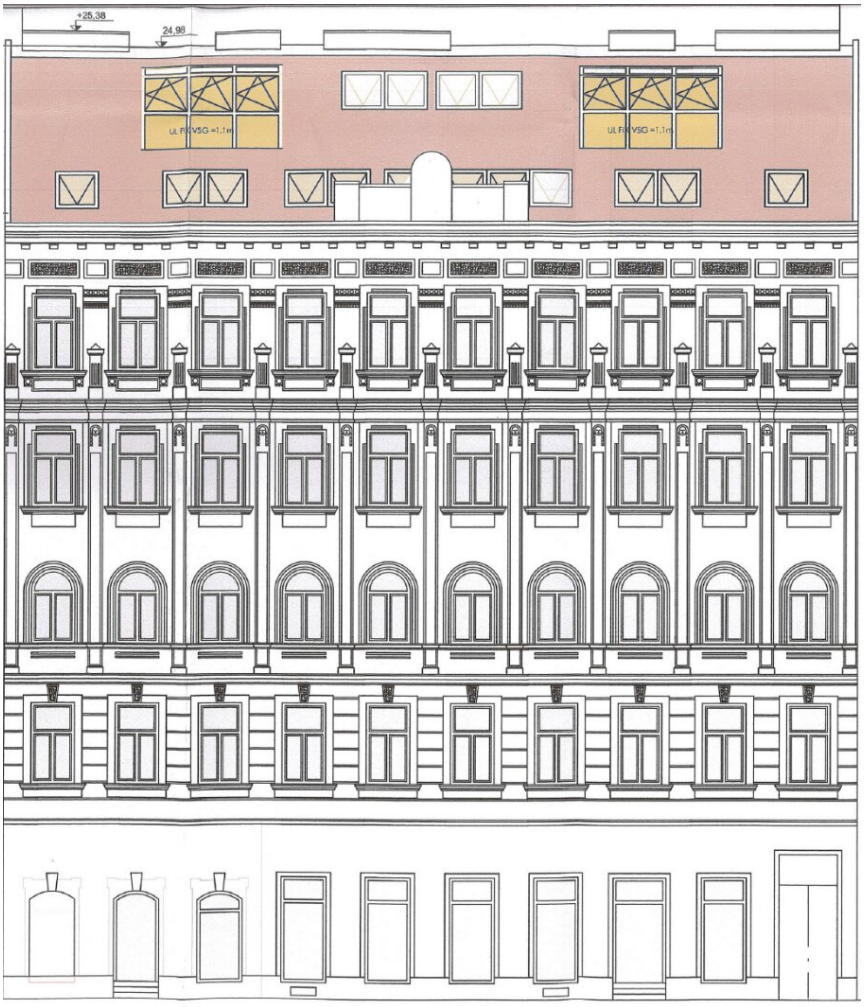
Zinshaus I 86% bestandsfrei / befristet I ausgezeichnete Infrastruktur I I DG-Potential 520 m²



Objektnummer: 6944

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.930,00 m²
Nutzfläche:	2.040,00 m²
Garten:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

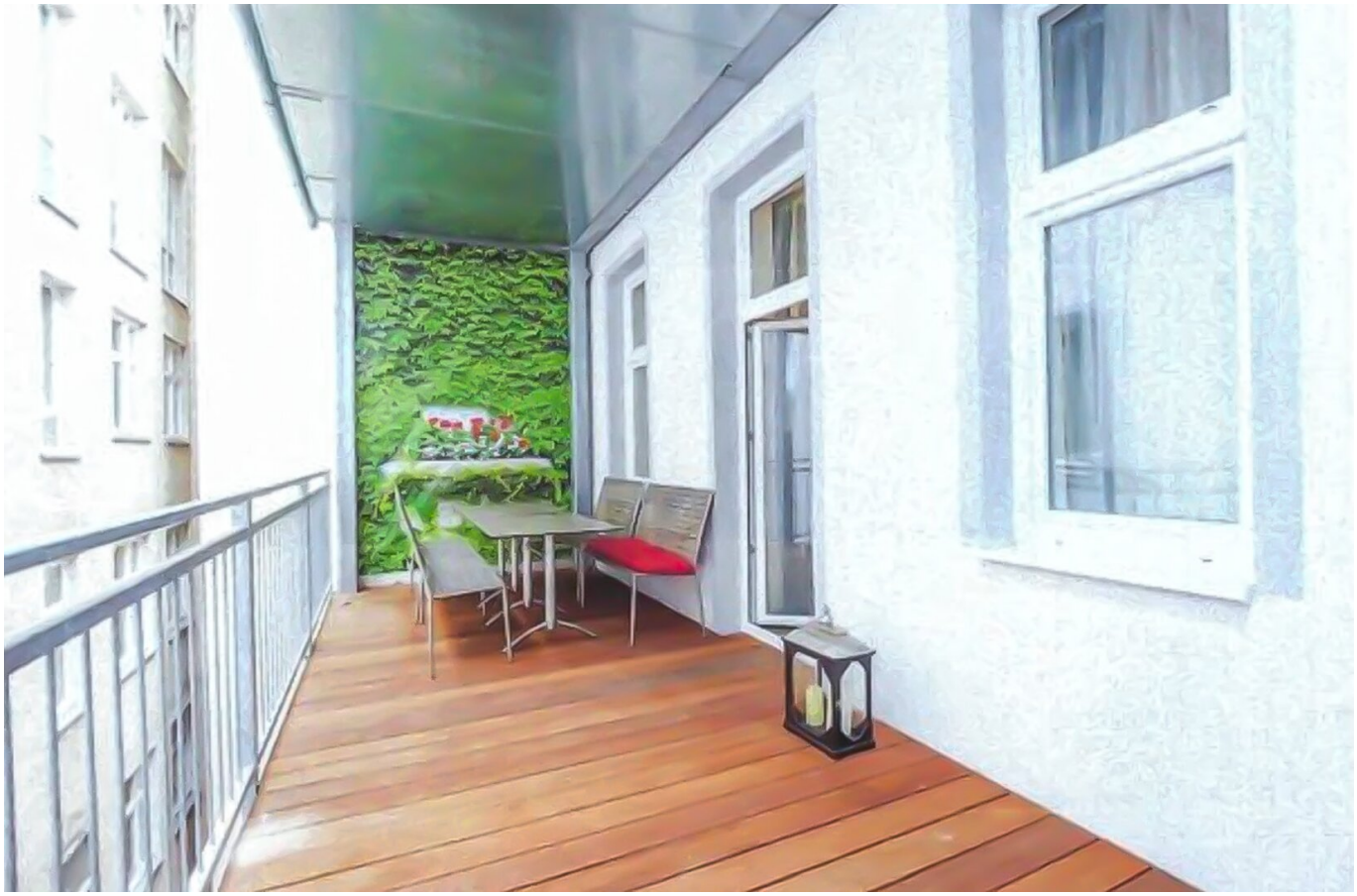
Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

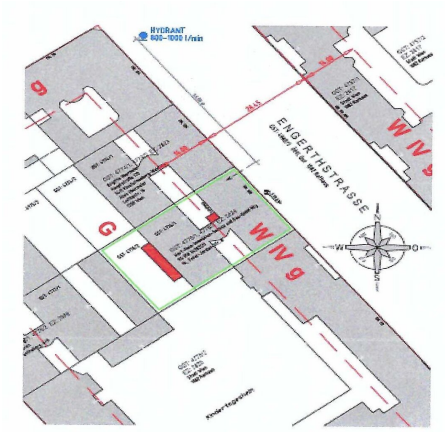
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

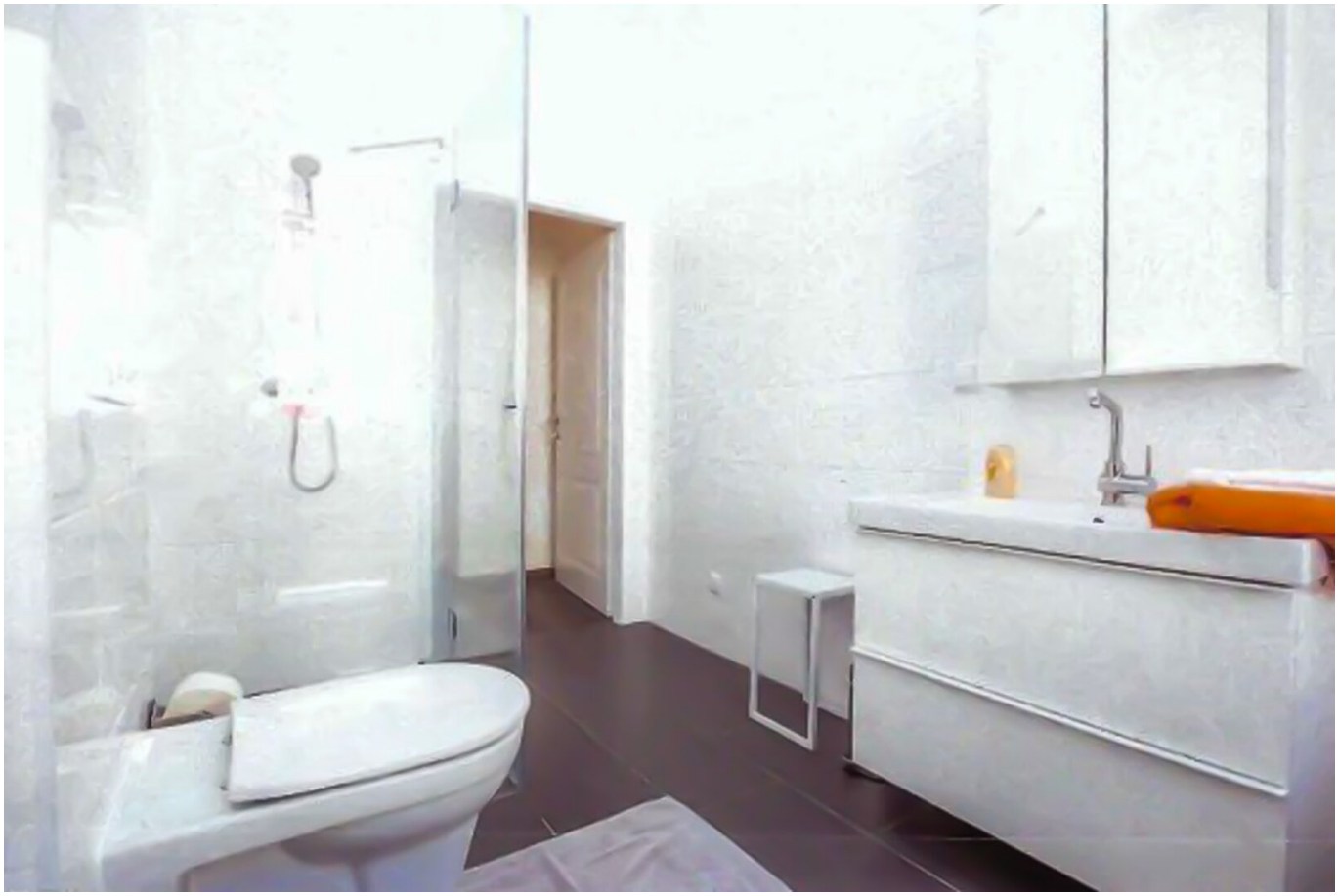
T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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



Wien
DG 1
4.ST
3.ST
2.Stock
2.ST
1.ST
EG
Keller


HYDRANT
800–1000 l/min
ENGERTHSTRASSE
W N 9
G



Objektbeschreibung

Dieses Zinshaus mit gegliederter Fassade sowie einem Hof- und Straßentrakt liegt zwischen Millennium City und Donauinsel. Die Gesamtfläche von **ca. 1.930 m²** + **ca. 215 m² Freifläche** untergliedert sich in Kellergeschoss, vier Obergeschossen und einem unausgebauten Dachgeschoss. Gemäß einer Planstudie wäre ein Dachgeschossausbau mit **ca. 525m² Wohnnutzfläche** zzgl. **ca. 220 m² Terrassen** möglich.

In den Jahren 2015/16 wurden sowohl zahlreiche Wohnungen (Klimaanlage, Fußbodenheizung) als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft (Heizung, Steigleitern, Fenster, Lift etc.) umfassend saniert. Hofseitig wurden Balkone angebaut, sodass zahlreiche Wohnungen über Freiflächen verfügen.

Dieses Objekt ist eine ideale Gelegenheit für **Entwickler** oder **Anleger**. Auch **Kurzzeitvermietungen** (keine Wohnzone) sind möglich.

Von den vorwiegend renovierten oder sanierten 31 Einheiten sind 2 Tops gewerblich vermietet, wovon **86%** leer/ AirBnB oder befristet bis max. 2027 vermietet sind. Der unbefristete Anteil beträgt lediglich **14%.**

AUSSTATTUNG

- **Barrierefreier** Zugang zur Liegenschaft und zu allen Wohnungen
- Geräumiger **Lift** mit Vorrichtung bis ins 2. Dachgeschoss (Größe 140 x170)
- **Hauszentralheizung** (Einbau 2015)
- **Steigleitern** 2016 erneuert
- Sicherheitsbrandschutztüren in der gesamten Liegenschaft
- **Neue Kunststofffenster** im gesamten Gebäude + Außenjalousien gartenseitig/hofseitig

- **Klimaanlage** und **Fußbodenheizung** in den sanierten Wohnungen

- und Vieles mehr.....

Lage

Die zentrale Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk sowie die **großartige Verkehrsanbindung,** die mit U Bahn, Straßenbahnen, Bussen und S-Bahnen gegeben ist und die zahlreichen Gastronomieangebote, **Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten** zeichnen diese Liegenschaft aus.

Sämtliche Nahversorger, Schulen, Apotheke sind in wenigen Gehminuten bequem zu erreichen. Ein besonders Highlight ist die **Donauinsel** mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

Nähere Details erhalten Sie sehr gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

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

Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap