ZINSHAUS mit Entwicklungspotential



Objektnummer: 7008

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	742,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 12 55 87 28
F +43 1 409 84 00 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

Objektbeschreibung

Zinshaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial – hoher Leerstand und interessante Renditeperspektive

Zum Verkauf gelangt ein klassisches Wiener Zinshaus mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von rund 742 m², bestehend aus 10 Wohnungen und einem großzügigen Geschäftslokal (inkl. Lagerflächen) mit Gastronomienutzung.

Die Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihren hohen Leerstand von rund 63 % sowie die vielseitigen Möglichkeiten zur nachhaltigen Ertragssteigerung. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 44 m² bietet der Wohnungsbestand attraktive Voraussetzungen sowohl für eine langfristige Vermietungsstrategie als auch für einen möglichen Einzelabverkauf.

Das größte Potential in der Rendite-Erzielung erzielt man jedoch über die Neuvermietung der Gastro-Flächen im Erdgeschoß, oder durch Nutzungsänderung des Gewerbe-Anteils.

Die derzeitigen jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich momentan nur auf rund € 17.000, während die kalkulierten Soll-Mieteinnahmen bei rund € 64.250 jährlich liegen. Daraus ergibt sich eine prognostizierte Bruttorendite von rund 4,28 % bei Vollvermietung.

Zusätzlich bietet das derzeit unausgebaute Dachgeschoss weiteres Entwicklungspotenzial, vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Machbarkeit.

Detaillierte Unterlagen sowie weiterführende Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS*, Mobil: , Mail:* m.plachner@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

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

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap