Charmantes Gründerzeit-Anlageobjekt in 1150 Wien - mit echtem Potenzial



Objektnummer: 2143/178

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

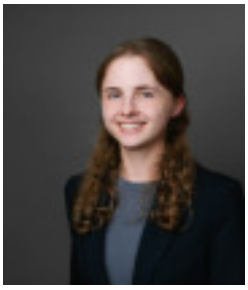
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Nutzfläche:	1.425,00 m²
Kaufpreis:	2.570.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.803,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

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

Objektbeschreibung

CHARMANTES GRÜNDERZEIT-ANLAGEOBJEKT IN WIEN 15 – MIT ECHTEM POTENZIAL

Ein Haus mit Seele: Dieses prachtvolle Gründerzeit-Eckhaus aus der Zeit um 1900 besticht durch eine reich verzierte Stuckfassade, einen eleganten Eck-Erker mit schmiedeeisernem Balkon und ein liebevoll restauriertes Entrée mit Stuckdecken und Kassettenbogen. Schon beim Betreten spürt man die Qualität und die Sorgfalt, mit der dieses Haus gepflegt wird.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Das Dachgeschoss wurde um 2014 ausgebaut, ein Personenaufzug ist vorhanden.

ZUM VERKAUF

Ein Paket aus 26 Bestandseinheiten im Wohnungseigentum: 22 Wohnungen und 4 Geschäftslokale mit insgesamt rund 1.425 m² Nutzfläche.

ECKDATEN

• Kaufpreis: € 2.570.000

• Preis je m²: € 1.801 WNF: 1425

• Hauptmietzins netto: ca. € 8002 / Monat – ca. € 94.024/ Jahr

• Bruttorendite: 3,67 %

• Baujahr: um 1900, Gründerzeit-Eckhaus

• Lift vorhanden

DAS BESONDERE: VIELE ALTMIETER MIT GROSSEM FREIWERDUNGSPOTENZIAL

Ein großer Teil der Wohnungen ist seit Jahrzehnten an Altmieter vermietet – einige Mietverhältnisse bestehen seit den 1980er- und 1990er-Jahren. Mehrere dieser langjährigen Mieter sind bereits im sehr hohen Alter. Die Hauptmietzinse dieser Einheiten liegen teilweise bei nur € 1,13 bis € 3,50/m².

Werden diese Wohnungen frei, können sie zu aktuellem Niveau neu vermietet oder einzeln verkauft werden – Neuvermietungen im Haus erzielen bereits bis zu € 11/m².

IHRE VORTEILE

• Mehrere sehr alte Langzeitmieter – mittelfristig hohes Freiwerdungspotenzial

• Eine Wohnung ist bereits bestandsfrei und sofort verfügbar

• Befristete Verträge laufen zwischen 2027 und 2030 aus – ideal für den Einzelabverkauf

• Alle Mietverträge sind wertgesichert – die Erträge wachsen mit

• Kein Mieter hat ein vertragliches Weitergaberecht – bei Auszug entscheidet der Eigentümer

• Zwei Geschäftslokale neu und langfristig bis 2035 vermietet

LAGE

Das Haus liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend im 15. Wiener Gemeindebezirk – direkt an einer Parkanlage. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar, Westbahnhof und Innenstadt sind rasch erreicht. Nahversorgung, Gastronomie, Schulen und Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die genaue Adresse, das ausführliche Exposé mit Bestandsliste und Renditeübersicht sowie weitere Unterlagen erhalten Sie nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap