



#0001008688

## Zinshaus aus Privatbesitz mit Potential

1140 Wien



Kaufpreis: 2.790.000,00 €

Nutzfläche: 1.053,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Mittelzinshaus mit gegliederter Fassade

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 579m<sup>2</sup> (dem Grundbuch entnommen und ohne Gewähr)

Baujahr: 1914 (kein Denkmalschutz)

Nutzfläche: ca. 1053m<sup>2</sup> gemäß Zinsliste + ca. 350m<sup>2</sup> Rohdachboden

Einheiten: 27 Einheiten, davon 1 Büro und 1 Lager

Kategorien: 9 Kat A, 1 Kat C, 8 Kat D, 9 KatD-1

Leerstand (lt. MZL 03/24): 9 Tops ( ca.361m<sup>2</sup>, 35%)

Befristungen:

6 befristet vermietete Tops (ca. 266m<sup>2</sup>, 25%), Büro als befristet vermietet eingestuft

12 unbefristet vermietete Tops ( ca. 426m<sup>2</sup>, 40%)

Ist- Ertrag: € 1.233,-- / monatlich

Rohdachboden: ca. 350 m<sup>2</sup> (inkl. Flachdachflächen und Waschküche)

Lift: nicht vorhanden

Weitere Infos:

Die Wohnungen 13/14 (1.OG.), 22/23 (2.OG) und 31/32 (3.OG) ebenso die Wohnung 26/27 (3.OG) wurden vor ca. 2 Jahren saniert.

Genereller Sanierungsbedarf, u.a. am Dach, ist bei dieser Liegenschaft gegeben.

Ein Anschluß an die Fernwärme wäre denkbar, da die Nachbarliegenschaft vor kurzem an die Fernwärme angeschlossen wurde.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1914

### FLÄCHEN

Nutzfläche	1.053,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.053,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	579,00 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.01.2018
Gültig bis	30.01.2028
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	210,50
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,02
fGEE Klasse	 E

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	2.790.000,00 €
-----------	----------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	2.790.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Zwischen Hanuschkrankenhaus und U4 Unter St. Veit

Straßenbahnlinie 49 vor der Türe (direkte Anbindung in den 1. Bezirk, zur U3 Hütteldorfer Straße und zur S 45 Breitensee)

Autobuslinie 47 "ums Eck" (wenige Fahrminuten zur U4 Unter St. Veit)

ca. 12 min Fußweg zur U4 Station Unter St. Veit

wenige Fahrminuten zur Autobahnauffahrt A1

gute Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Steinhof, Schönbrunn und Lainzer Tiergarten

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Hofer, Post, Apotheke) im nächsten Umfeld



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

