



#0001008688

## Zinshaus aus Privatbesitz mit Potential

1140 Wien



Purchase price: 2.790.000,00 €

Usage Area: 1.053,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Investment Apartment Building
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1914

**AREAS**

Usage Area	1.053,00 sqm
Total Area	1.053,00 sqm
Base Area	579,00 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 350 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

Energy Certificate Date	31.01.2018
Valid until	30.01.2028
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	210,50
HWB Class	 <b>F</b>
fGEE Value	3,02
fGEE Class	 <b>E</b>

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	2.790.000,00 €
----------------	----------------

**TOTAL**

Total buy price	2.790.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

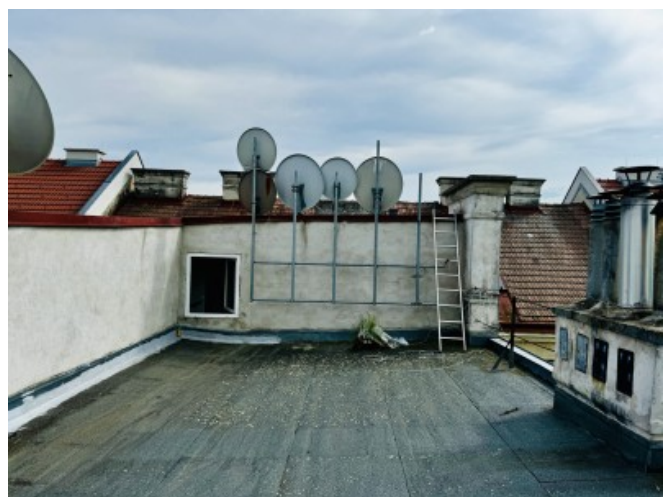
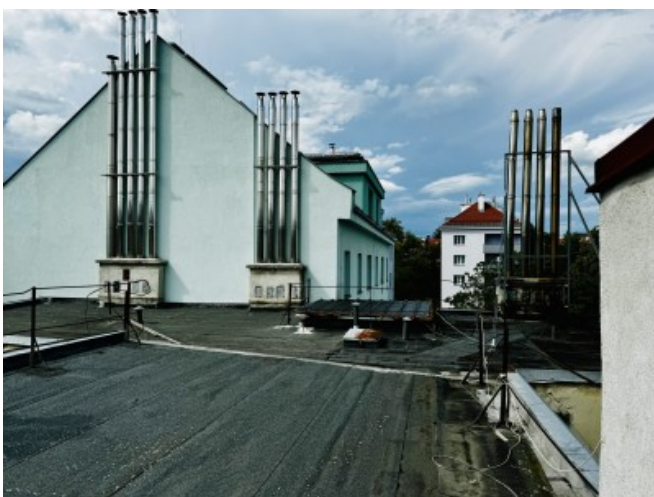
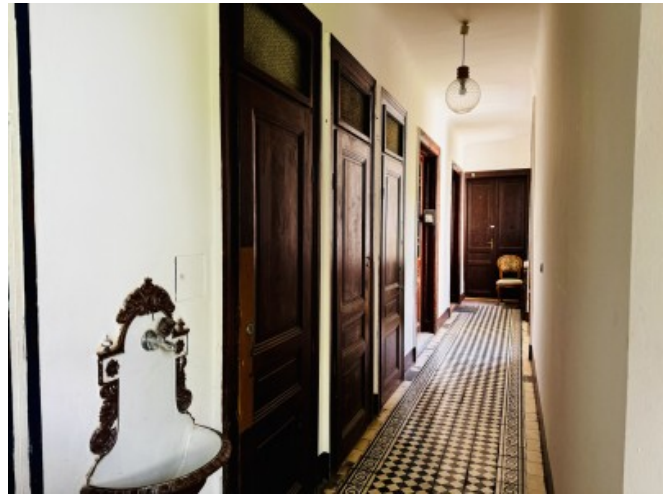
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Hofer, Post, Apotheke) im nächsten Umfeld





GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

