



#0001009069

Nähe Kutschkermarkt

1180 Wien



Kaufpreis: 1.500.000,00 €

Nutzfläche: 561,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

beate.bernleithner@riv.at

+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Interessantes Investment - Zinshaus mit Entwicklungspotential

Diese ca. 1890 errichtete Zinshaus verfügt derzeit über Erdgeschoß und zwei Obergeschoße und Rohdachboden.

Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. 1090 m² zuzügl Balkone

Ausbaupotential: ca. 529m² Nutzfläche zuzügl. 102m² Balkone

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 475m² (ohne Gewähr)

Abmessungen: ca. 19m (Straßenfront) x ca. 25m

Widmung: W III 14,5m, g, G, Schutzzone

Nutzfläche Bestand: ca. 561m² davon frei: 88,6 + Garage mit 27m²

Mietertrag: ca. € 1.302,28/monatlich

Auf Grund der Widmung WIII 14,5 sollte (vorbehaltlich Baugenehmigung) eine Aufstockung möglich sein.

Das U-förmig angelegte Zinshaus verfügt über einen Straßen- und einen Hoftrakt mit EG und zwei Oberschossen sowie über einen eingeschößigen Hoftrakt, in dem die Hausbesorger-Wohnung gelegen ist.

Eine Garage mit 27m² (bestandsfrei) ist ebenso vorhanden.

Eine Wohnung mit ca. 88,8m² im 2. Obergeschoß ist frei.

Der Mietertrag beläuft sich auf € 1.302,28 monatlich.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1890
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Nutzfläche	561,00 m ²
Gesamtfläche	1.090,00 m ²
Grundfläche	ca. 475 m ²
Balkonfläche	102,00 m ²
Sonstige Fläche	ca. 529 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.09.2024
Gültig bis	09.09.2034
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	224,20
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,71
fGEE Klasse	 E

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

Kaufpreis	1.500.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.500.000,00 €
-----------------	----------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Beliebte Wohngegend Nähe Kutschkermarkt und Cottage

U6 Nähe

Diese Gegend ist auf Grund ihrer erstklassigen Infrastruktur bei den Jungen als auch bei Best Agern äußerst beliebt.

Der trendige Kutschkermarkt mit seinem breiten Angebot an frischem Obst, Gemüse und Blumen sowie ausgezeichneter und abwechslungsreicher Gastronomie ist ein echter Magnet in dieser Gegend.

Die nahegelegene Währinger Straße ist noch eine attraktive Einkaufsstraße mit vielen Geschäften und Nahversorgern.

Die Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie die Buslinien 37A und 40A sorgen für beste Anbindung.

Die U6 Station Währingerstraße - Volksoper ist bequem in einigen Gehminuten erreichbar.

Der 18. Bezirk bietet ein ausgezeichnetes Angebot an Schulen sowie ärztlicher Versorgung. Durch die Nähe zum AKH, zum Evangelischen Krankenhaus und zum Hera Spital gibt es hier auch viele Ordinationen.

Der nahegelegene Türkenschanzpark ist ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger, Läufer und Familien.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

