

**Top Saniertes & neu möbliertes Apartmenthaus mit Garten
nähe U4**



Objektnummer: 119045967

Eine Immobilie von De Icco Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	297,00 m ²
Nutzfläche:	330,00 m ²
Gesamtfläche:	330,00 m ²
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 219,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.355.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.106,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton Robert De Icco

DE ICCO IMMOBILIEN
Schlachthausgasse 22
1030 Wien

T +43 664 381 70 61
F +43 (0)1 25 330 338 337

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





















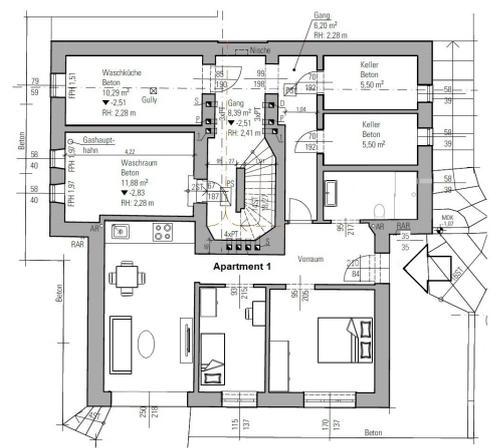
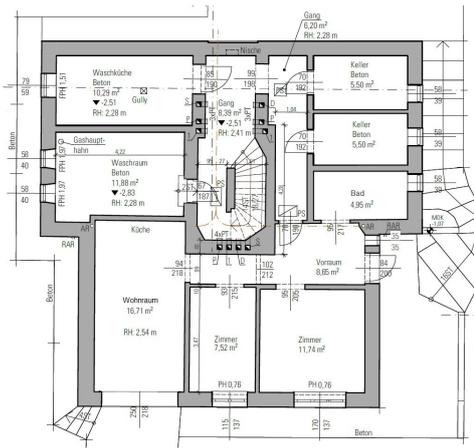


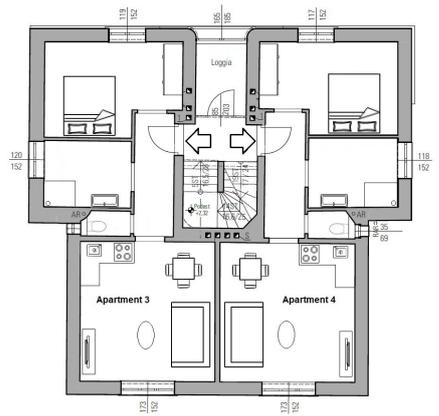
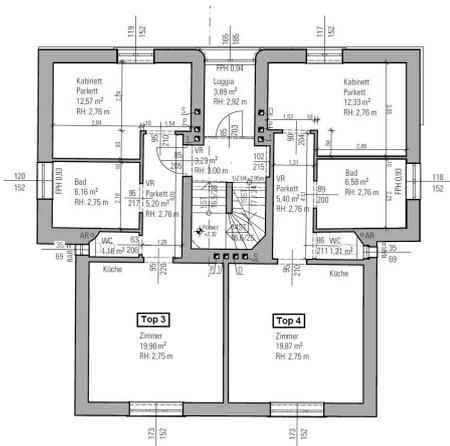
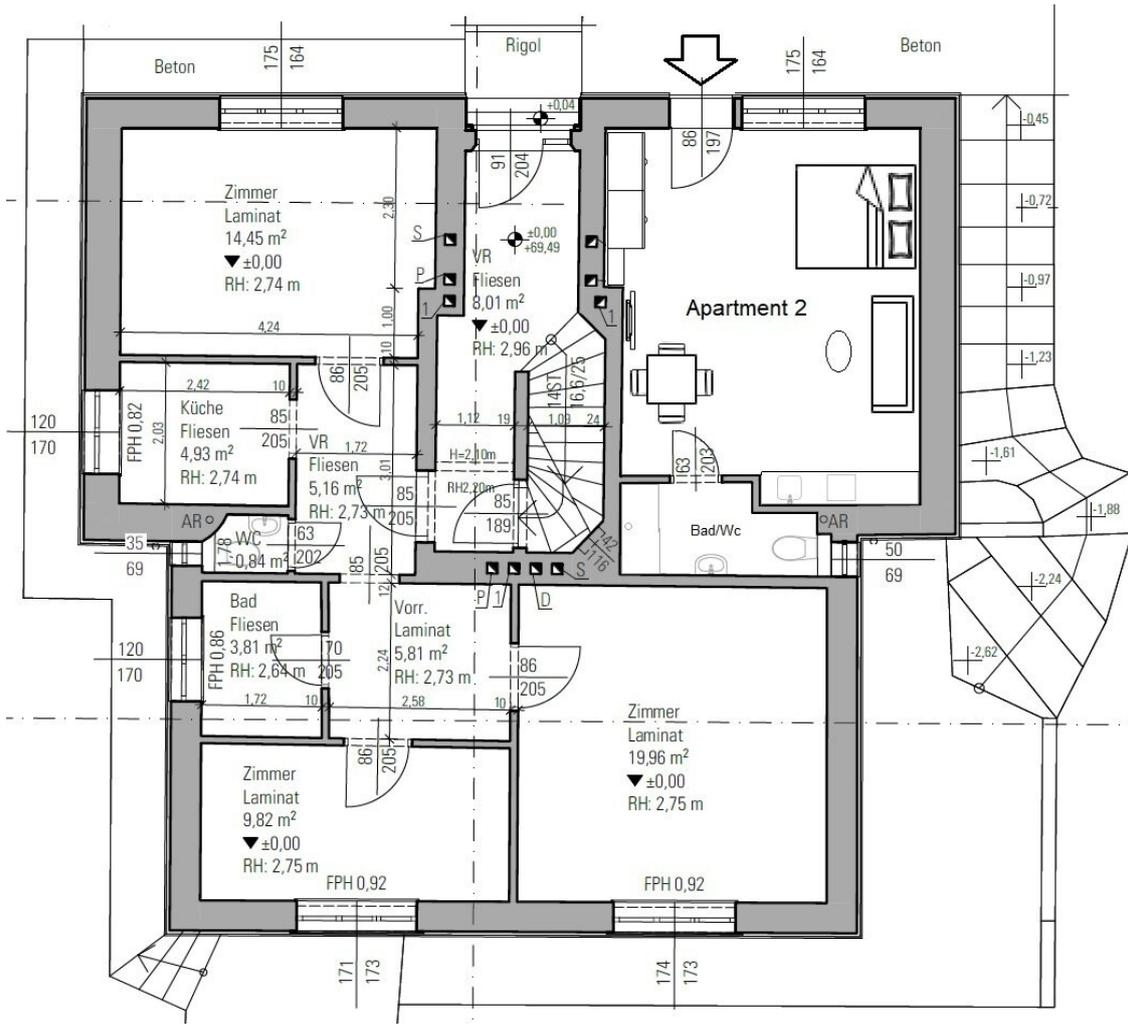


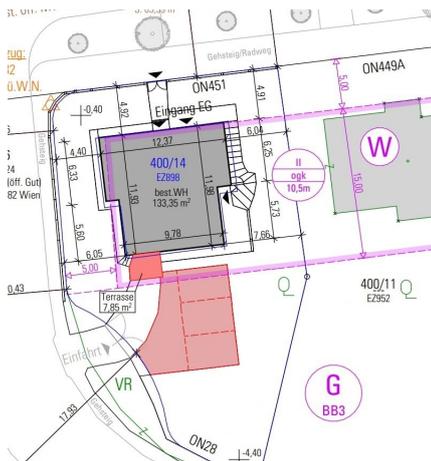
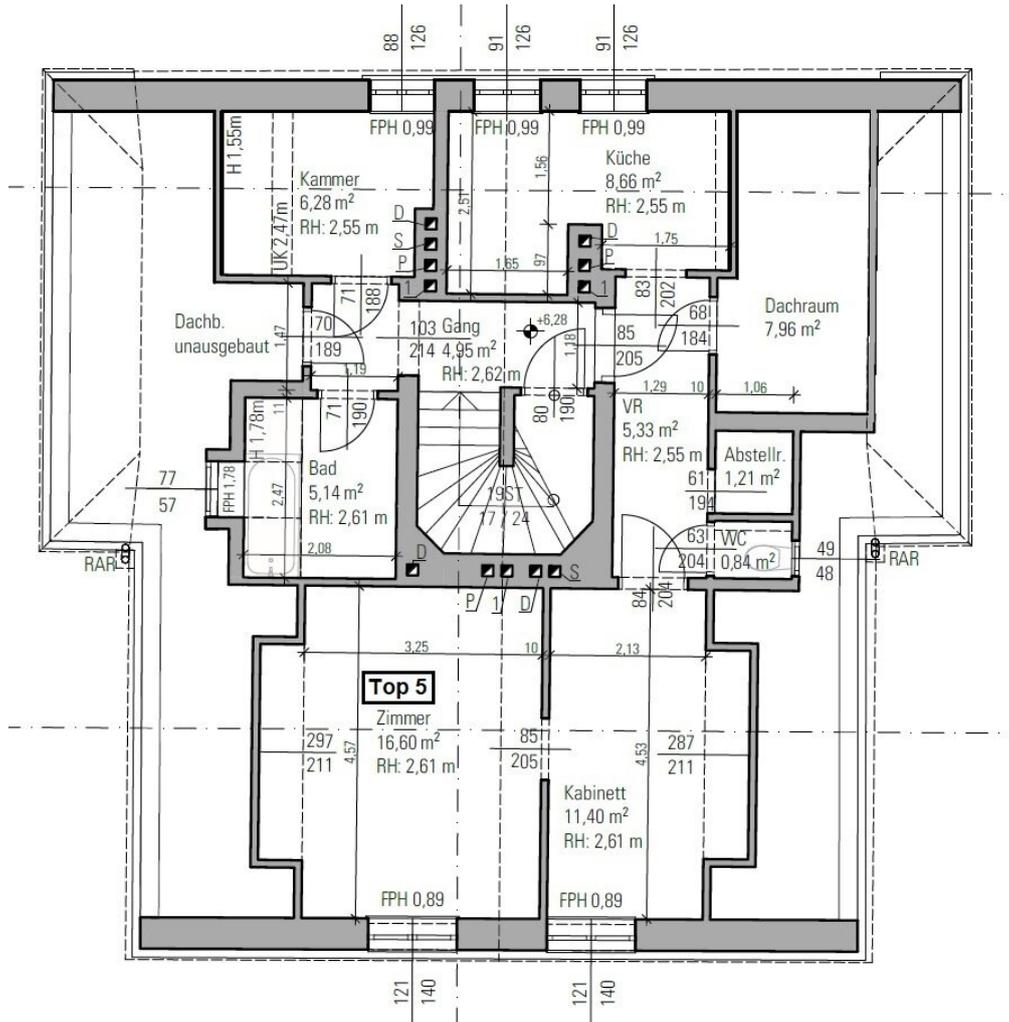








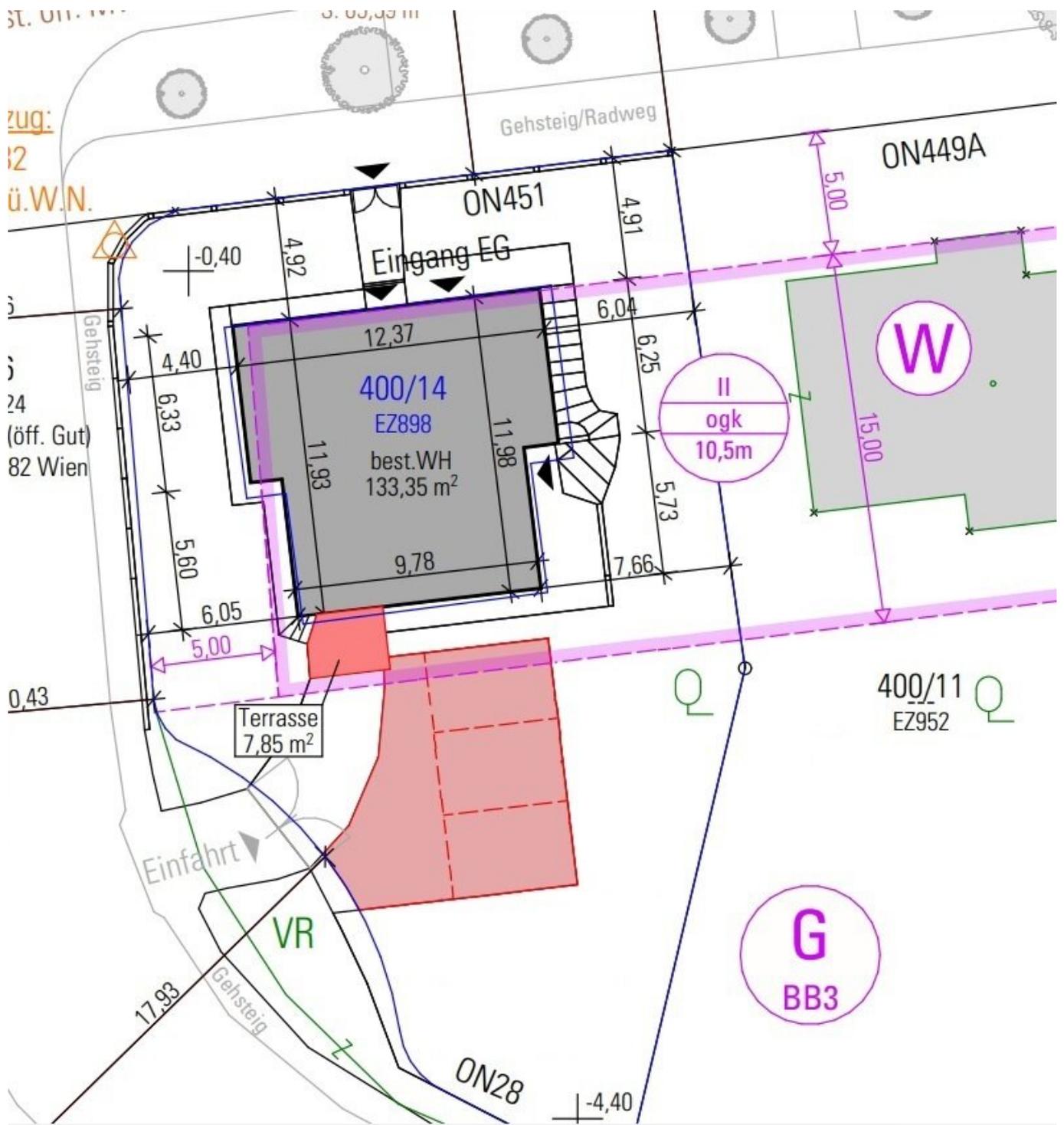


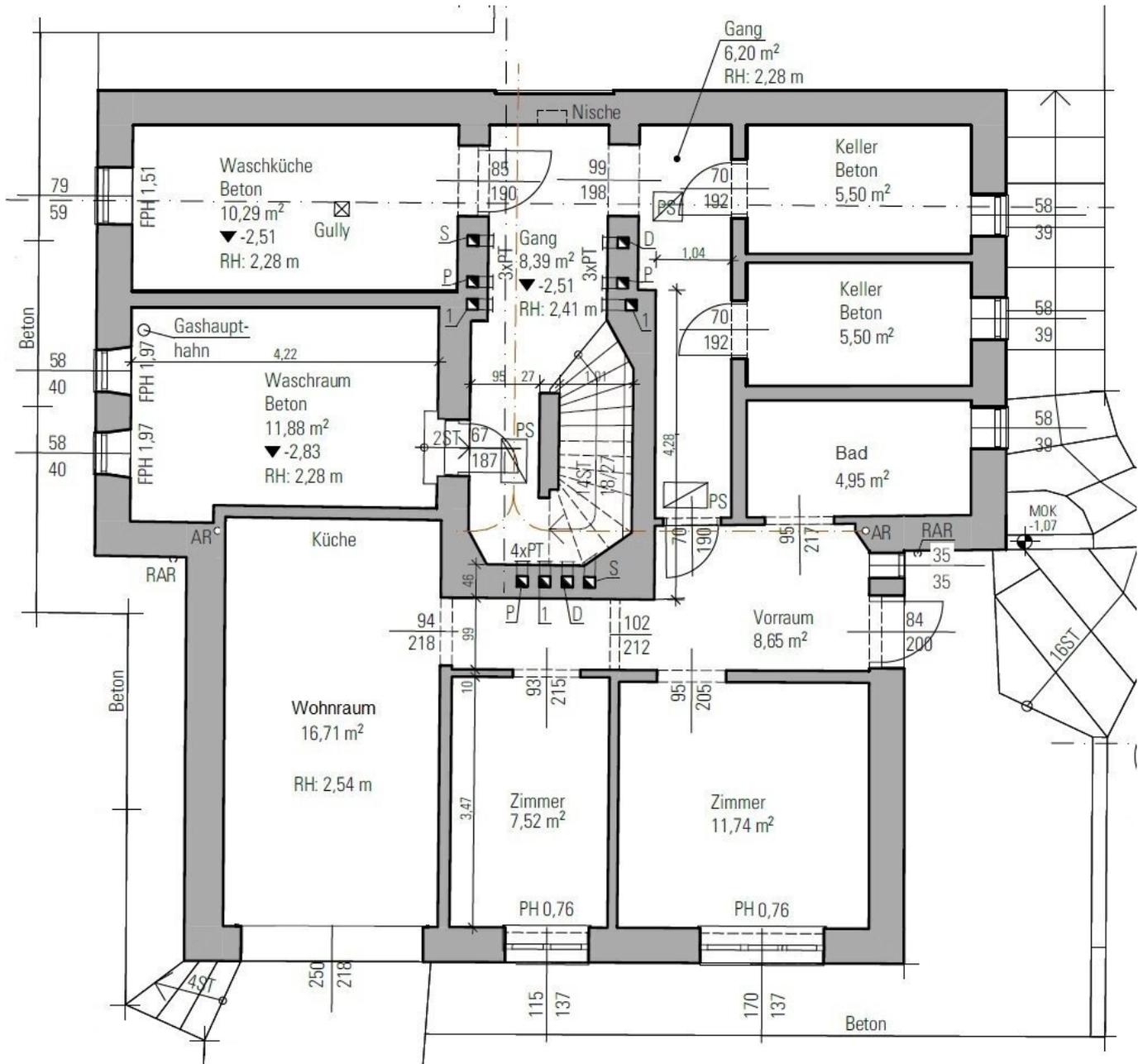


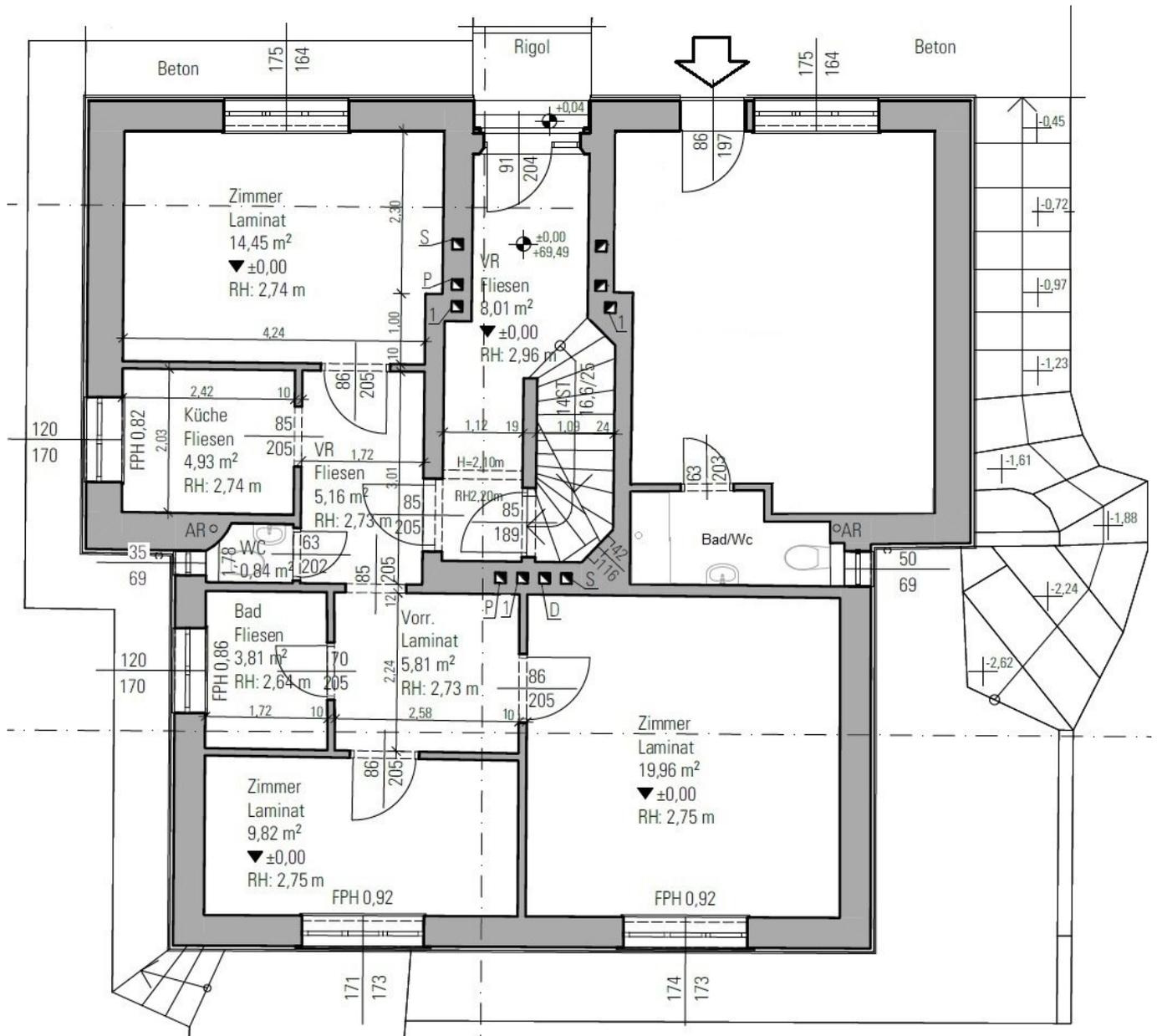
VIENNA

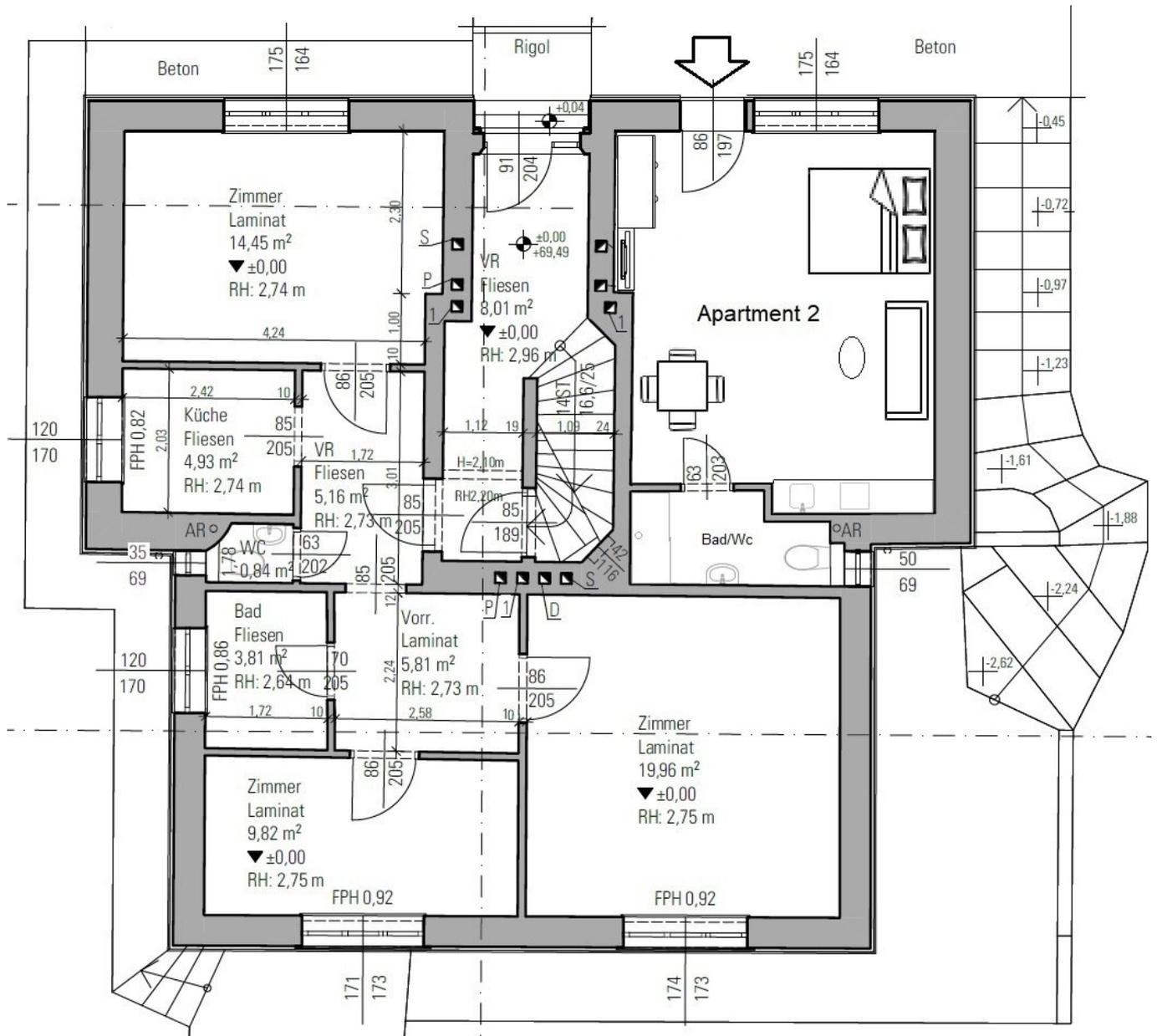
PREMIUM

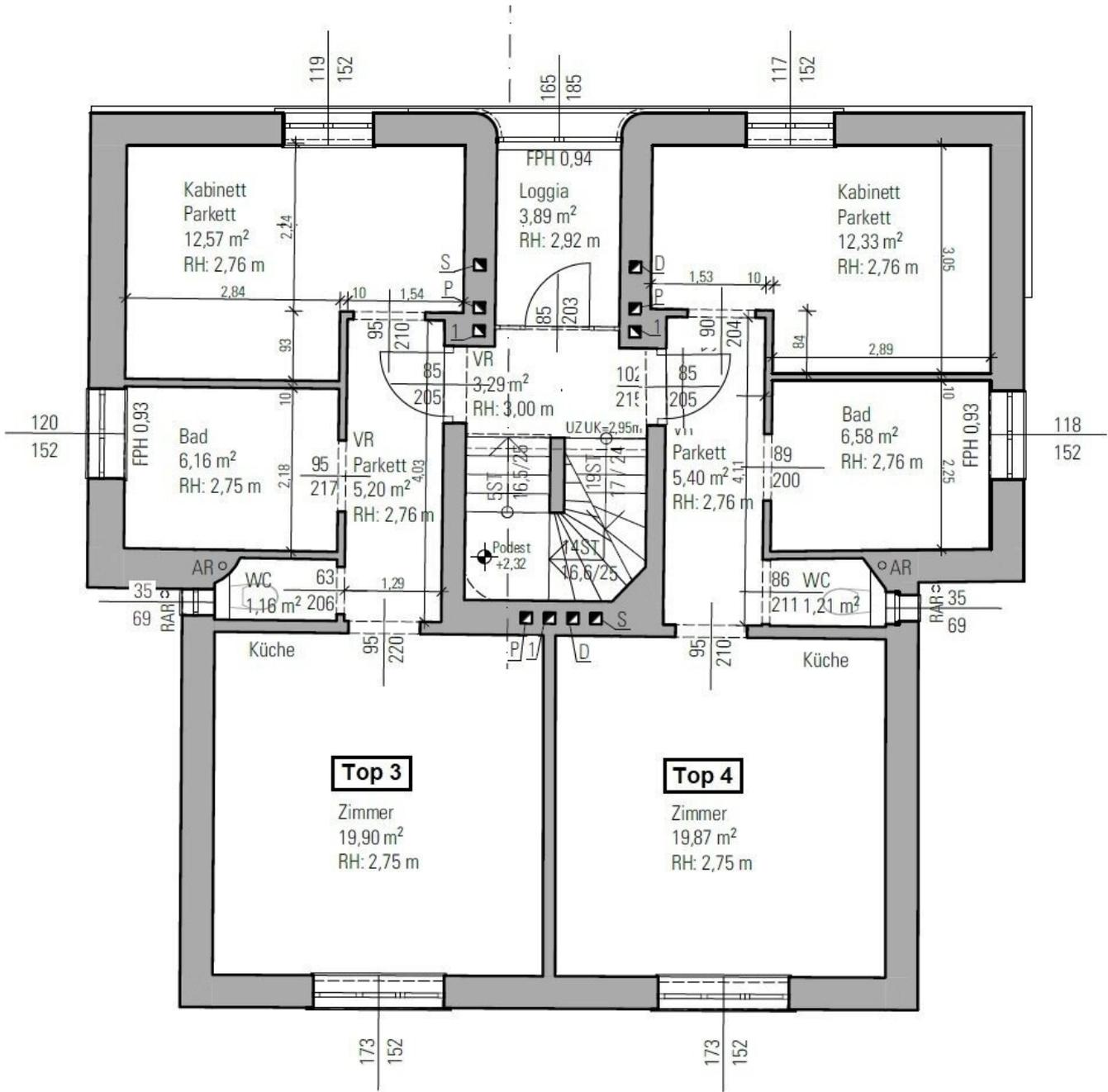
apartments

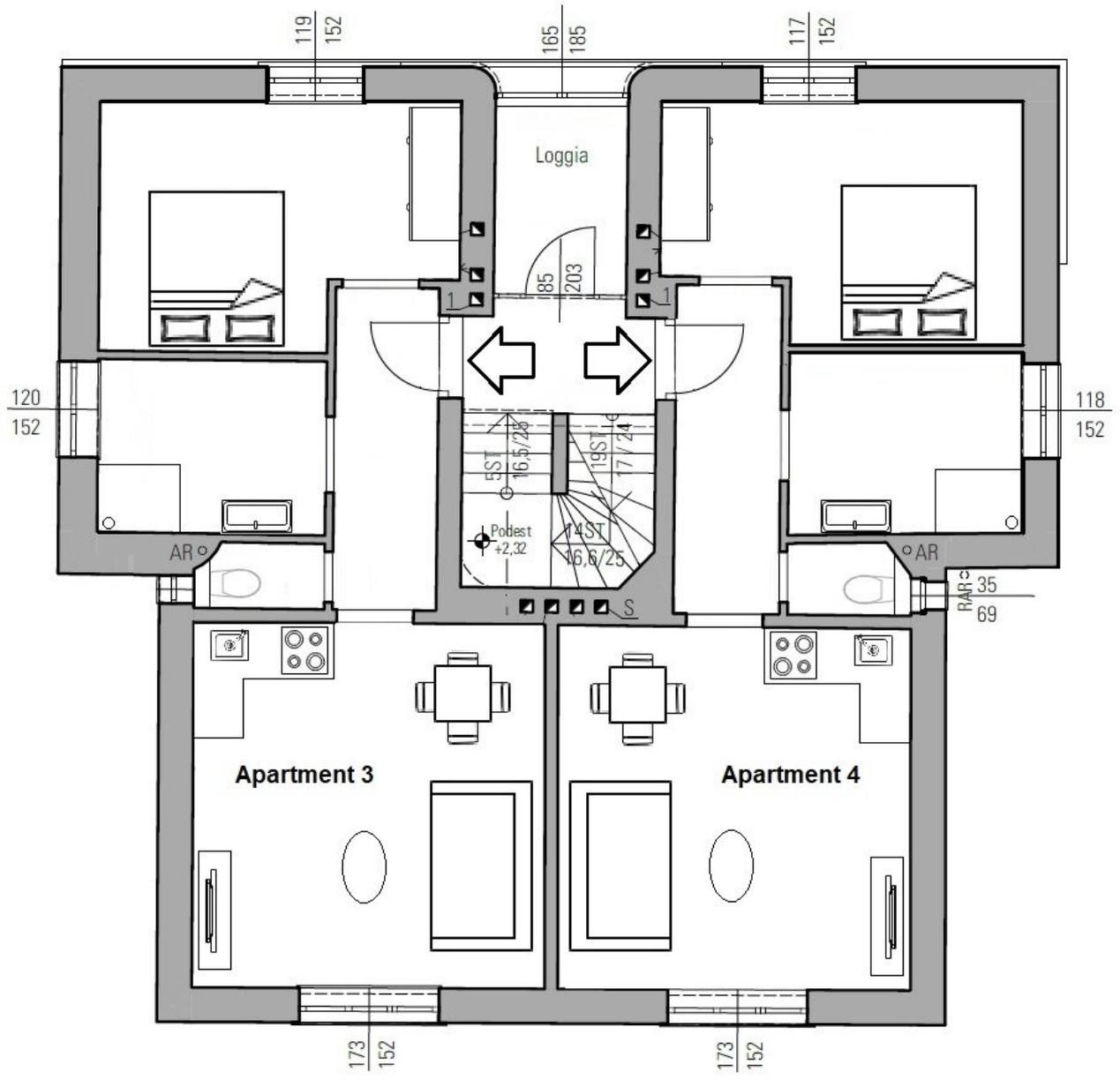


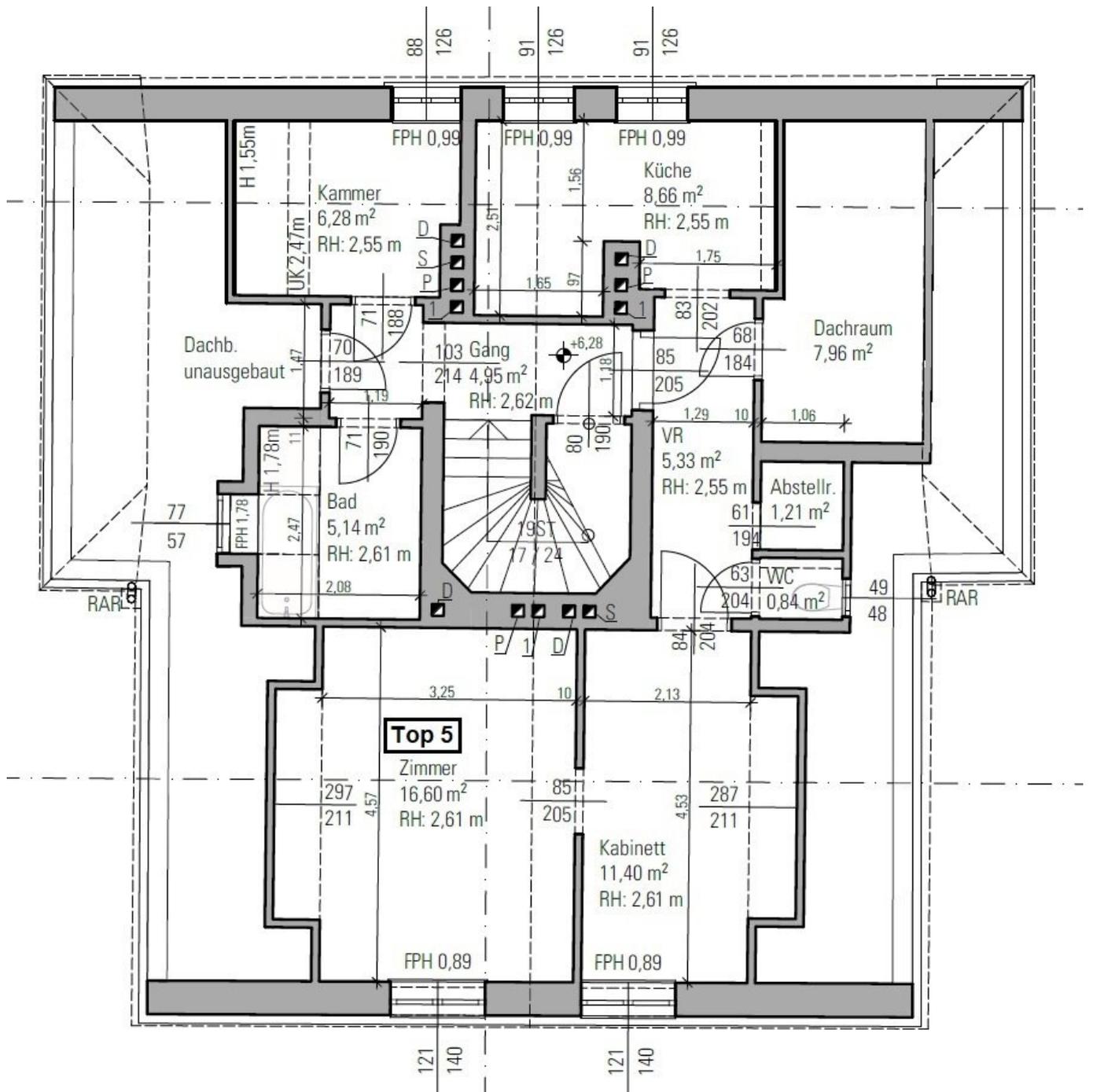












Objektbeschreibung

Voll möbliertes Apartmenthaus (Tischlermöbel) im Alleineigentum in der Linzerstraße mit Garten!

Zum Verkauf steht ein ca. **1930** errichtetes **Wohnhaus mit Keller und Garten** nahe dem Ferdinand-Wolf-Park/ Europahaus Wien.

Im Haus befinden sich **6 Wohneinheiten**, wobei **zwei Wohnungen** der Kategorie A und C **unbefristet vermietet** sind.

Eine ca **55m² Wohnung** im Untergeschoss mit Zugang zum Garten, eine ca **26m² Einzimmerwohnung** und **zwei ca. 45m² Wohnungen** im ersten Stock wurden gerade **saniert und möbliert**, diese werden dann als **Kurzzeitapartments** via **Booking.com** und **airbnb** angeboten, sie werden auch bei der **Baubehörde** als **Apartments gewidmet**.

Gute Verkehrsanbindung: Autobus (49A, 50 A, 450, 451), 7 Autofahrminuten zum Auhof Center bzw. Westeinfahrt.

Naherholungsgebiet: Wienerwald, Ferdinand-Wolf-Park, direkte Anbindung an den Wienfluss Weg für Fahrradfahrer.

Eckdaten:

Baugenehmigung/Baujahr: Genehmigt laut Bescheid ca. 1930.

Grundstücksgröße: ca. 737 m² - laut Grundbuch - davon 133 m² verbaut!

Flächenwidmung: Laut Flächenwidmungsplan auf wien.at: **Bauklasse WII - 10,5 m**

Bauhöhe, ogk (offen, da Nachbargrundstück auch offen bebaut ist);

Keine Schutzzone

Wohnfläche aktuell ca. 297 m²

Nutzfläche: ca. 330 m²

Im Falle eines Abbruchs des bestehenden Gebäudes wäre eine **Neubaunutzfläche** von ca. 942 m² möglich, die **gewichtete Fläche** beträgt **992,39 m²**.

Es wäre ebenso möglich auf den Bestand in die Höhe und in die Breite zu bauen, dadurch könnte eine **Gesamtfläche von 722 m²** entstehen!

UG Top 1: Gartenseitige Wohnung mit Terrasse zum Garten ca. 55 m² **Apartment 1**

Apartmentvermietung

Raumaufteilung: Vorzimmer, Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und WC.

EG - Top 1a: Erdgeschosswohnung ca. 26 m², **Apartment 2**

Apartmentvermietung

Raumaufteilung: Wohn- Schlafräum mit Küchenzeile, Bad mit Dusche und WC.

EG - Top 2: Wohnung 65 m²,

unbefristet vermietet

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, separates WC, Badezimmer, Kellerabteil; Gasetagenheizung.

1.Stock - Top 3: Wohnung 45 m², **Apartment 4**

Apartmentvermietung

Raumaufteilung: Schlafzimmer, Wohnraum mit Küche, Bad mit Dusche und WC, Vorraum.

1.Stock - Top 4: Wohnung 45 m², **Apartment 5**

bestandsfrei - leer

Raumaufteilung: Schlafzimmer, Wohnraum mit Küche, Bad mit Dusche und WC, Vorraum.

DG - Top 5: Wohnung 64 m², Kat C

Unbefristet vermietet

Raumaufteilung: Vorzimmer, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Kellerabteil; - Heizung Gasetagenheizung.

Sonstige Flächen: 2 Kellerabteile für die Mieter, 2 **Kellerräume**, verflies für

Waschmaschinen & Trockner und Garten.

Der **Kaufpreis** beträgt **1.355.000,- Euro** inklusive der unbefristeten Mietverträge und der Möblierung der Apartments durch einen Tischler.

Info zum Kaufpreis: Der Kaufpreis beinhaltet auch die Möglichkeit des Zubaus und des Ausbaus, bzw eines eventuellen Neubaus und der dadurch entstehenden Flächengewinnung.

Es besteht auch **die Möglichkeit** die Flächen des Hauses **ohne Abbruch** zu erweitern, **durch Zubauten** nach hinten und zur Seite, dadurch kann eine **Gesamtfläche von 722 m²** entstehen!

Es gibt auch schon einen Kostenvoranschlag für die geplante Photovoltaik Anlage am Dach.

Die Maklerprovision für die Vermittlung der angebotenen Liegenschaft beträgt 3 % des Verkaufspreises + 20% USt.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,2 % Kaufvertragserrichtung inkl. Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <250m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <1.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap