

**Zinshaus mit viel Potential I vielversprechende Studie  
vorhanden I U4 + U6 I Nähe Schönbrunn I Rohdachboden**



**Objektnummer: 13903**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	1.164,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.670,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.980.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.784,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

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

# Objektbeschreibung

## Zinshaus in erstklassiger Lage mit viel Potential!

Nur **wenige Meter von den U-Bahn Stationen der Linien U4 und U6** entfernt befindet sich dieses **interessante Zinshaus, derzeit bestehend aus 3 Geschossen.**

Die aufliegende **Studie weist eine Sanierung, einen Zubau sowie DG-Ausbau auf**, wodurch insgesamt **17 Wohnungen und 2 Büros sowie Freiflächen (Balkon/Terrasse)** zur Verfügung stehen.

**Gesamt-Wohn-/Bürofläche nach Umbau lt. Einreichplan: ca. 1.164 m<sup>2</sup>**

**Gesamt-Nutzfläche nach Umbau lt. Einreichplan: ca. 1.670 m<sup>2</sup>**

Derzeit weist der Bestand 10 Wohnungen und 1 Geschäftslokal auf - davon 5 Leerstände, die restlichen Einheiten sind befristet vermietet!

## Lage:

### Top-Lage!

In **ca. 260m** erreicht man die **U-Bahn-Stationen der Linien U4 und U6.**

Einen **Spaziergang entfernt** befindet sich das **Schloss Schönbrunn** sowie **zahlreiche andere Freizeitmöglichkeiten.** Viele verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten** bieten sich auf der schnell erreichbaren **Mariahilfer Straße sowie Meidlinger Hauptstraße** an.

In der **unmittelbaren Nachbarschaft** stehen eine **Volksschule und ein Gymnasium** zur Verfügung.

## Bus:

12A ca. 350m

57A ca. 400m

**Spar** ca. 120m

**Billa** ca. 240m

**Hofer** ca. 280m

## **Kaufpreis:**

**Der Kaufpreis beträgt € 2.980.000,-**

Bei **erfolgreichem Geschäftsabschluss** fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis** an.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap