Hetzendorfnähe: Traumhaftes Altbau - Zinshaus

Objektnummer: 309595

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Belghofergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	641,65 m²
Garten:	40,16 m²
Keller:	100,88 m²
Heizwärmebedarf:	E 172,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T 02252 25 28 28
H +43 676 680 48 46

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein im Jahr **1912** erbautes, hübsches **Jugendstilzinshaus im 12. Bezirk in Wien**!

Es liegt ruhig und dennoch in bester **zentraler Lage** mit **hervorragender Infrastruktur in der Nähe des Hetzendorfer Schlosses!**

Es sind hier sowohl noch **originale Fliesen, Geländer, Fenster- und Türenstöcke** vorhanden. Ein wahrer Traum für Jugendstilliebhaber.

Dieses Zinshaus / Renditeobjekt in 1120 Wien bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in eine **lukrative Immobilie** in einer der begehrtesten Städte der Welt zu investieren!

Aufgrund der **freien Flächen im Keller,** der **Garage,** des vorderen und hinteren **Gartens** zum Einen und zum Anderen wegen der **Zufahrt** ist eine gute Umsetzbarkeit von einer neuen, alternativen Strom- und Heizmethode gegeben/ **ESG-Tauglichkeit**. Dies ist oftmals in Wien in geschlossener Bauweise unmöglich. Hier bietet sich aber eine wirklich wunderbare Möglichkeit Neues und Altes zu verbinden und dieses Zinshaus in nächste Jahrhundert zu führen.

Die Beschattung des kleinen Zinshauses durch jahrzehntelang gewachsenen **Naturbaumbestand**, sowohl vorne, als auch hinten, schafft ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen.

Aufgrund der **befristeten Vermietung des gesamten Dachgeschloßes** und einer weiteren Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoß ist auch eine **private Nutzung** dieser Ebene in Zukunft möglich.

Die Nähe zum **Hetzendorfer Schloß** bietet ein schönes Naherholungsgebiet im Grünen. Dennoch ist man in **wenigen Gehminuten beim Bahnhof Hetzendorf** oder bei der Schnellbahnstation.

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf: 616m2, wobei ein Teil im vorderen Teil einen Vorgarten bildet und hinter dem Haus ein Garten für die Parteien als Nutzung zur Verfügung steht.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 641 m² auf 4 Wohnebenen, welche sich wie folgt aufteilt:

Top 1 - 50,72m² (Keller-UG/Kat.D - Leerstand)

Top 3 - 80,94m² (unbefristet vermietet)

Top 4 - 67,70m² (unbefristet vermietet)

Top 5 - 79,18m² (unbefristet vermietet)

Top 6 - 74,19m² (befristet vermietet)

Top 7+8 - 155,87m² (unbefristet vermietet)

Top 9/Dachgeschoß komplett - 133,05m² (befristet vermietet)

Garage (Eigennutzung/Leerstand)

Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone, die großen Wohnungen sogar über einen straßenseitigen Südostbalkon und einen gartenseitigen Nordwestbalkon.

Der Keller verfügt insgesamt über ca. 100,88m².

Der **Jahresnettoertrag beläuft sich auf € 43.912,92**.

Die Wohnungen sind vollvermietet, Mietverträge liegen auf.

Weitere Ausbaumöglichkeit im DG möglich.

Weitere Dokumente wie Pläne, Zinslisten, Bebauungs-Flächenwidmungspläne können bei Bedarf gerne übermittelt werden.

In den letzten Jahren wurden bereits die Steigleitungen erneuert.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend im 12. Bezirk von Wien. In der Nähe finden sich Geschäfte, Restaurants, Schulen und Parks, die das tägliche Leben der Bewohner erleichtern. Die öffentlichen Verkehrsmittel, wie U-Bahn-Stationen und Buslinien, sind bequem zu Fuß (5min zum Bahnhof Hetzendorf) erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Wien sowie zu anderen Stadtteilen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt

haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap