

# **ANLEGER AUFGEPASST - ZINSHAUS MIT VIEL POTENZIAL**



**Objektnummer: 6352/1183**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 249,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,70
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

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









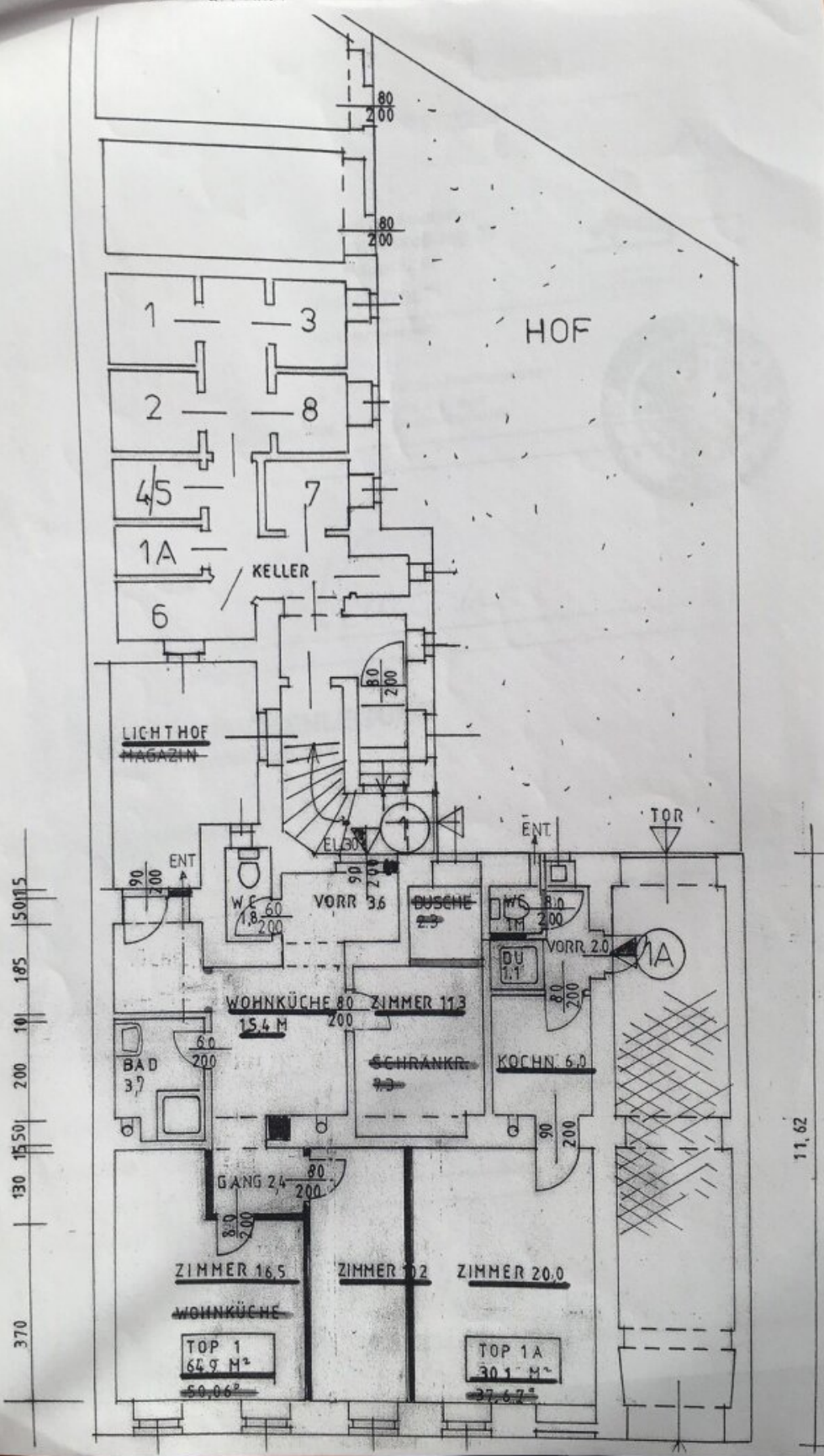








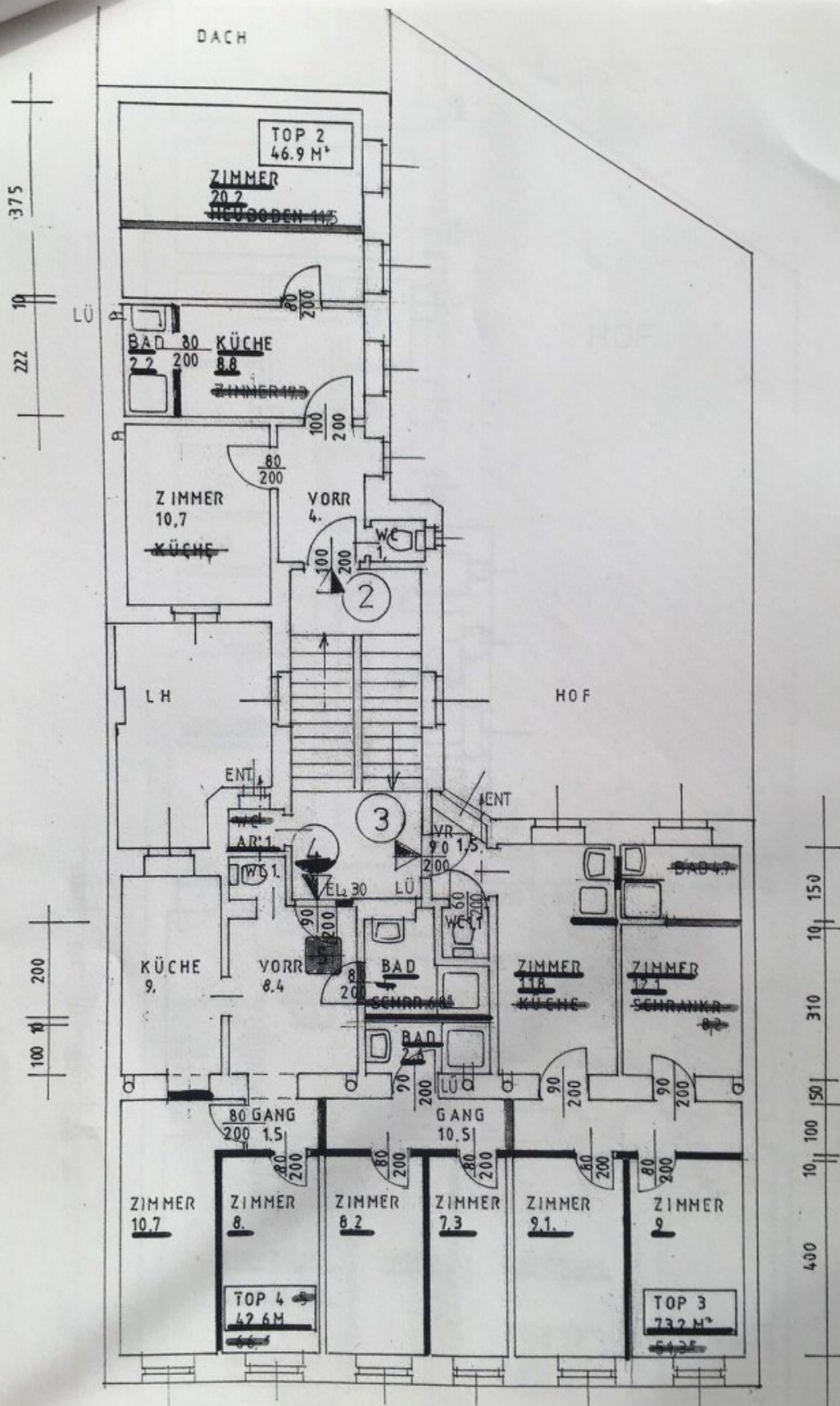
BESCHÜTTUNG  
BESTAND



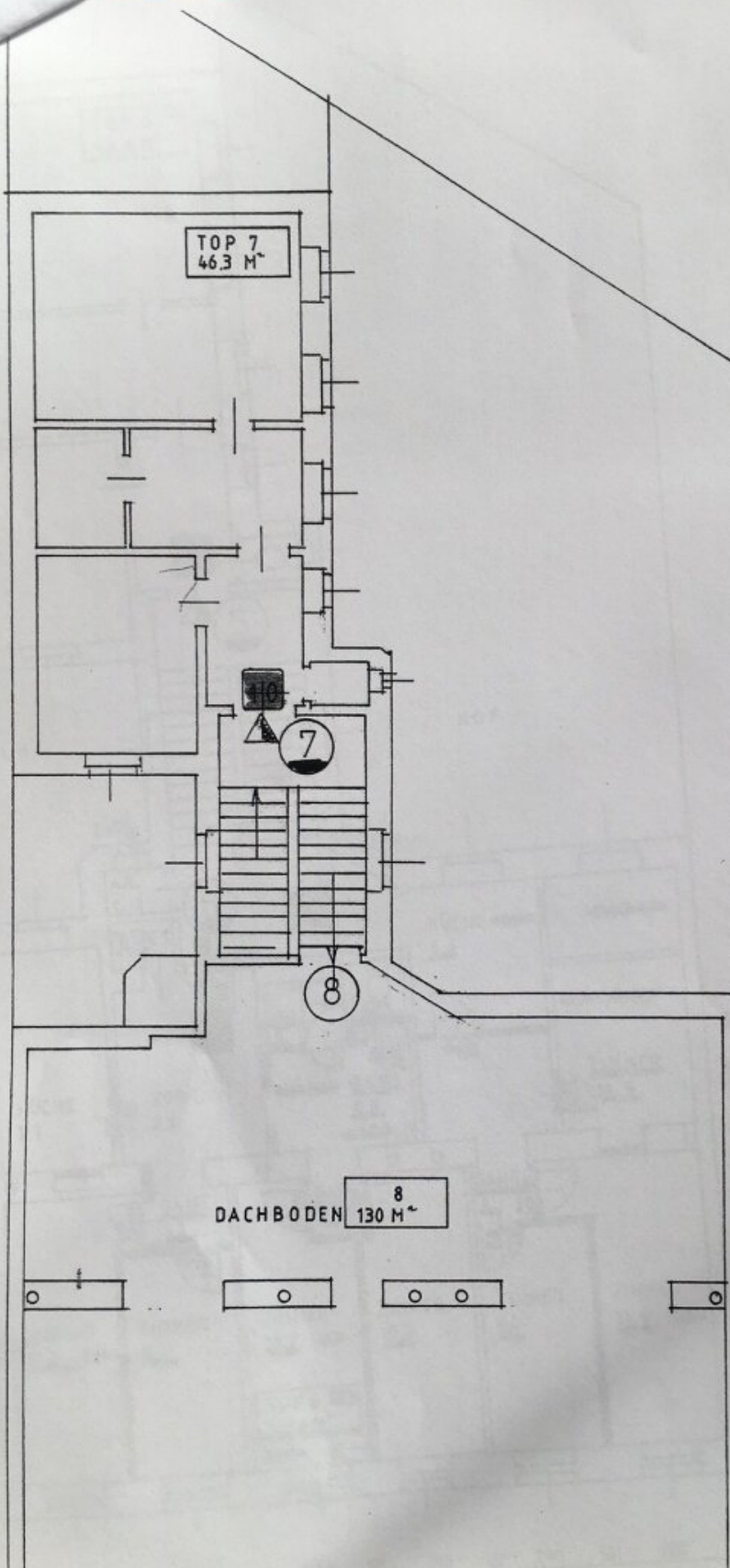
370  
130  
1550  
200  
10  
185  
150  
15

11.62

REFSCHÜTTUNG







2. STOCK

DACHBODEN

11,50

## Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt ein Zinshaus in Kaiserebersdorf mit viel Potenzial. Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit!

### ECKDATEN:

- Grundstücksfläche: ca. 370 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 425 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Wohnungen/Tops: 10
- Rohdachboden
- Gemeinschaftsgarten
- Heizungsart: Gas

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 4515855**

Das Haus besitzt 6 Halbstöcke und in Summe 10 Wohnungen bzw. Zimmer die alle, bis auf eine (MV bis 2025), unbefristet vermietet sind. Selbst der Dachboden ist vermietet an die A1 Telekom Austria.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihr enormes Potenzial - das Haus bietet Ihnen unfassbar viele Möglichkeiten Ihre Träume umzusetzen. Grundrisspläne wie auch eine ordentliche



Mieterliste folgt gerne bei Interesse. Die Betriebskosten (Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Wasser, Versicherung) belaufen sich auf monatlich ca. 795 €. Hierzu kommen noch die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

## **LAGE:**

Das Haus befindet sich in einer optimalen Lage zwischen Wien und Schwechat im 11. Wiener Bezirk. Egal ob kurz- oder langfristig, in dieser Lage steht einer nahezu lückenlosen Mieterauslastung nichts im Wege. Alle Geschäfte des alltäglichen Lebens wie auch eine gute Infrastruktur sind gegeben.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches sowie familiäres Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap