

## Mittelzinshausliegenschaft in zentraler Lage des 9. Bezirks



**Objektnummer: 1038**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	805,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.470,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien

T +43 1/47 097 17  
H +43 676/930 36 52  
F +43 1/47 097 17

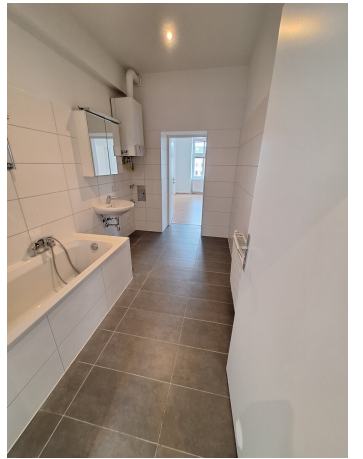
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur







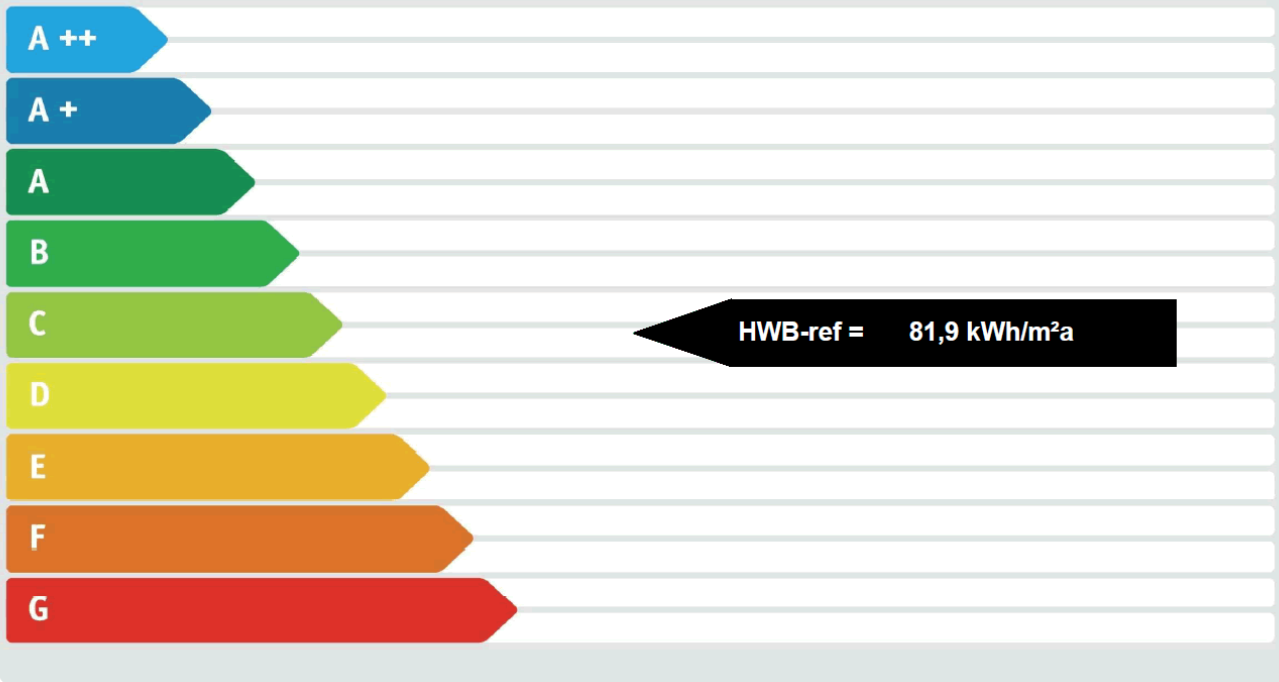








**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)**





## Objektbeschreibung

**Mittelzinshausliegenschaft in zentraler Lage des 9. Bezirks - Nähe Währinger Gürtel / Zimmermannngasse**

Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **Zinshausliegenschaft in zentraler Lage des 9. Bezirks - Nähe Währinger Gürtel / Zimmermannngasse.**

- Diese ansprechende Zinshausliegenschaft, (Baujahr ca. 1885) verfügt über **13 Bestandseinheiten** mit einer **Gesamtnutzfläche** von ca. **805,49m<sup>2</sup>**, erbaut auf einer **Gesamtgrundfläche** von **381m<sup>2</sup>**, kann über einen **Haupteingang** erreicht und betreten werden, verfügt jedoch über **keinen Lift** .

**Erträge** (Stand 10/2023):

- **Ertrag** (netto exkl. Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) **pro Monat: € 3.237,20**
- **Ertrag** (netto exkl. Ust. und BK. lt. Hausverwaltung) **pro Jahr: € 38.846,40**

**Eckdaten:**

- **Gesamtbestandseinheiten:** in Summe **13 Bestandseinheiten**, davon **12 Wohnungen** sowie **ein Büro/Geschäft**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. **805,49m<sup>2</sup>**
- **Leerstände:** **0**
- **vermietet:** ca. **805,49m<sup>2</sup>**
- **befristete Verträge:** keine

- **Fassade:** glatt
  
- **Verkaufspreis: VB € 1.990.000.-**
  
- **Verkaufspreis: ca. € 2.470.-/m<sup>2</sup>**
  
- **Grundstücksgröße 1:** 61m<sup>2</sup>, Baufläche (Gebäudenebenenflächen)
  
- **Grundstück 2:** 320m<sup>2</sup> Gesamtfläche, 275m<sup>2</sup> Baufläche, 45m<sup>2</sup> Baufläche (Gebäudenebenenflächen)
  
- **Liegenschaftsgesamtfläche: 381m<sup>2</sup> (GFL)**
  
- **Geschosse:** KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG
  
- **DG-Ausbau:** nein
  
- **Zustand:** gut
  
  
- **Flächenwidmung:** GB IV, g
  
  
- **Kellerabteile**
  
- **Kunststofffenster**

- **Fahrradabstellplätze im Innenhof**

??????Lage:

- **gute Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Billa, Spar, Banken, Apotheke, Restaurants, etc., fußläufig erreichbar, City gut erreichbar, etc.**
- **beste öffentliche Verkehrsanbindung (U6,43) ist ebenfalls gegeben.**
- **beste individuelle Verkehrsanbindung (Gürtel)**

**weitere Informationen:**

- Die **Liegenschaft** ist **nicht** im **Altlastenverdachtsflächenverzeichnis** bzw. im **Verdachtsflächenkataster** gelistet.
- Gas- und E-Befunde liegen nicht auf.
- Die Liegenschaft wird verkauft wie sie liegt und steht – eine Sachgewährleistung ist ausgeschlossen.
- **Sehr gerne kann das Haus von einem Sachverständigen des Käufers einer rechtlichen und technischen Überprüfung unterzogen werden und eine Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt übermittelt werden.**
- Gerne können wir Ihnen weitere Informationen (Mietverträge, Pläne, Vollmacht für die Einsicht in den Bauakt, etc.) zukommen lassen.



- Konformität von Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand ohne Gewähr - Bestandseinheiten konnten nicht betreten werden.
- Änderungen in der Zinsliste vorbehalten.
- Energieausweis (HWB 84 kWh/m<sup>2</sup>a, C, fGEE: 1,98 kWh/m<sup>2</sup>a, C lt. EA vom 05.12.2012 ).
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!
- Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.
- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers, einer Behörde oder der zuständigen Hausverwaltung beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.
- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei. Gemäß § 6 MaklerG sowie § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin.
- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertees Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap