

## ZINSHAUS mit vorhandener STUDIE (!)



**Objektnummer: 7398/1091**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,01
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.493,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



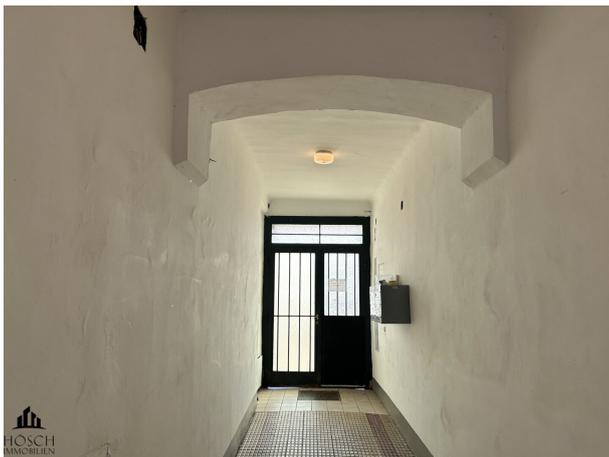
**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

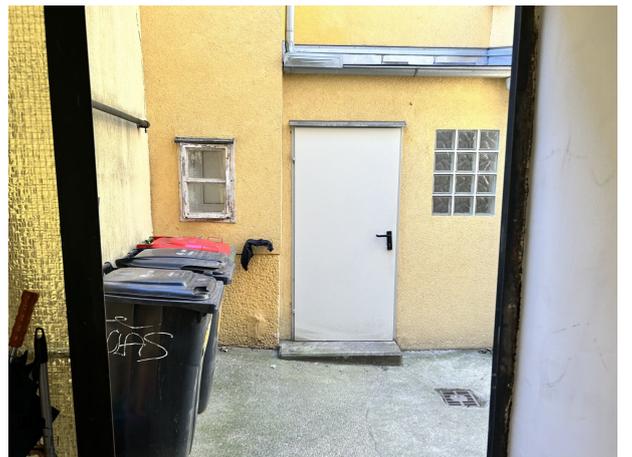
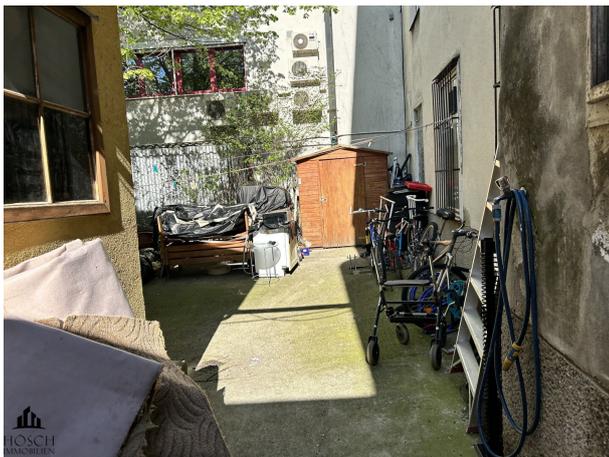
T +43 676 4677739

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Zinshaus mit vorhandener Studie - **ca. 936,81 m<sup>2</sup> erzielbare Wohnnutzfläche zzgl. attraktiver Außenflächen!**

DAS **BESTANDSOBJEKT** BESTEHT AUS:

- Haupthaus (erbaut ca.1900 mit einem Stockwerk u teilweiser Unterkellerung) Erweiterung bzw. Erhöhung 1964/ 65 auf zwei Stockwerke – Pläne vorhanden
- Nebengebäude auf Sockel (erbaut 1927) mit einer Souterrain-Wohnung und einem Stockwerk – Pläne vorhanden
- Gesamtfläche des Grundstückes: 385 m<sup>2</sup>
- Haupthaus ist in gutem Zustand - Dachbodenausbau möglich
- Nebengebäude - ebenso in gutem Zustand

**Die Bestandsobjekte sind befristet vermieten, wobei die späteste Wohneinheit am 31.07.2025 bestandsfrei sein wird.**

Es wurden bereits vereinzelt Vereinbarungen bezüglich vorzeitiger Auflösung der

Mietverhältnisse getroffen, sodass einem Start des Projektes nichts im Wege steht.

## **TOP Lage :**

### **Die öffentlichen Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein!**

Der **Bahnhof Meidling**, aber auch die **U6 Niederhofstraße** sind fußläufig erreichbar. Auch die **Buslinie 59A**, die **Straßenbahnlinie 62** und die Badner Bahn befinden sich in der unmittelbaren Umgebung - man genießt somit eine **besondere Nähe zur historischen Wiener Innenstadt**.

Weiters sind **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten, Freizeitangebote** sowie **Schulen** und **Kindergärten** gegeben.

Die schöne **Meidlinger Hauptstraße** befindet sich ebenso "um's Eck" und lädt zum **Einkaufen, Flanieren, Verweilen, Treffen** und **Kommunizieren** ein.

**Kaufpreis: € 1.450.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne

unter der Rufnummer **0660 162 02 47** zur Verfügung.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap