

Prunkvolles Zinshaus mit genehmigtem DG Ausbau



Objektnummer: 5090

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.413,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	3.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

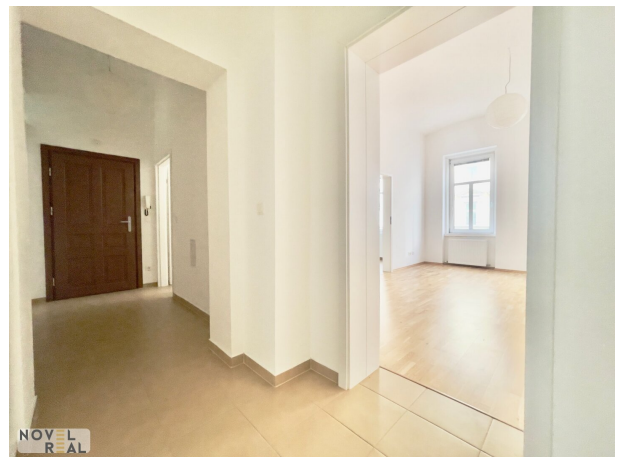


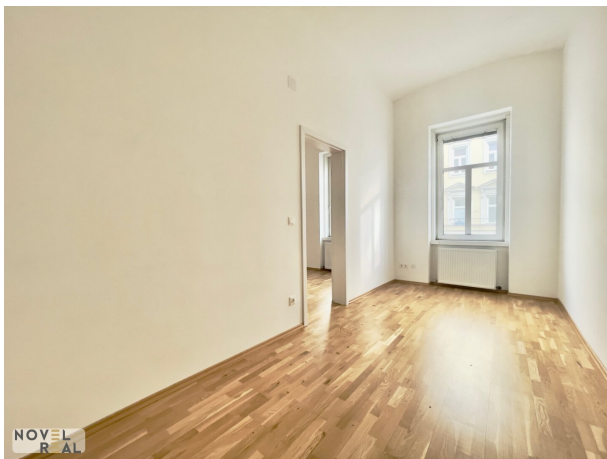
Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

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











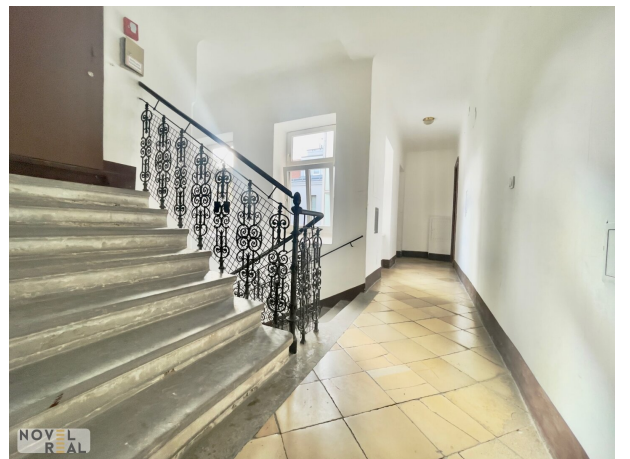
NOV L
R AL



NOV L
R AL

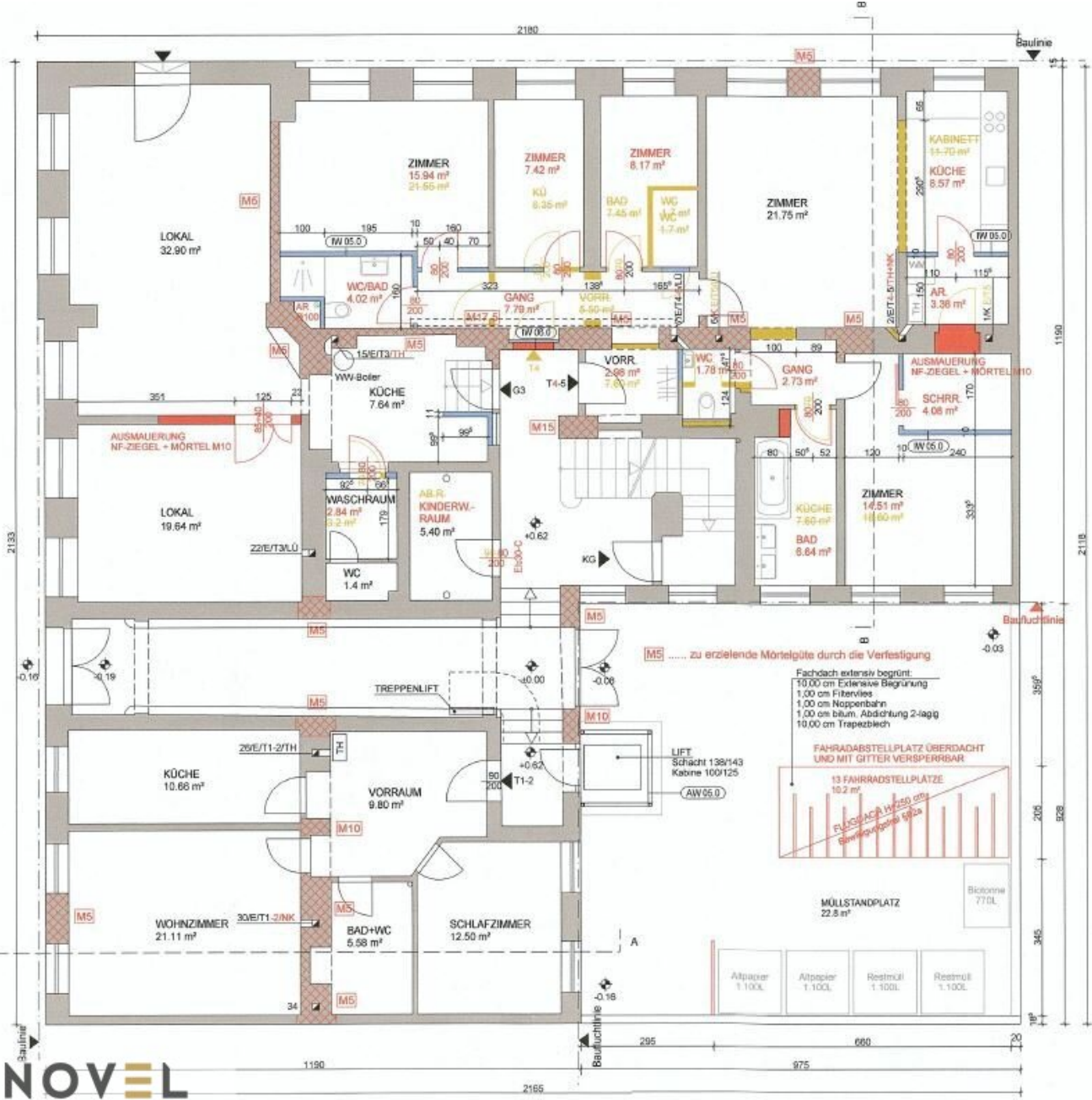


NOV L
R AL







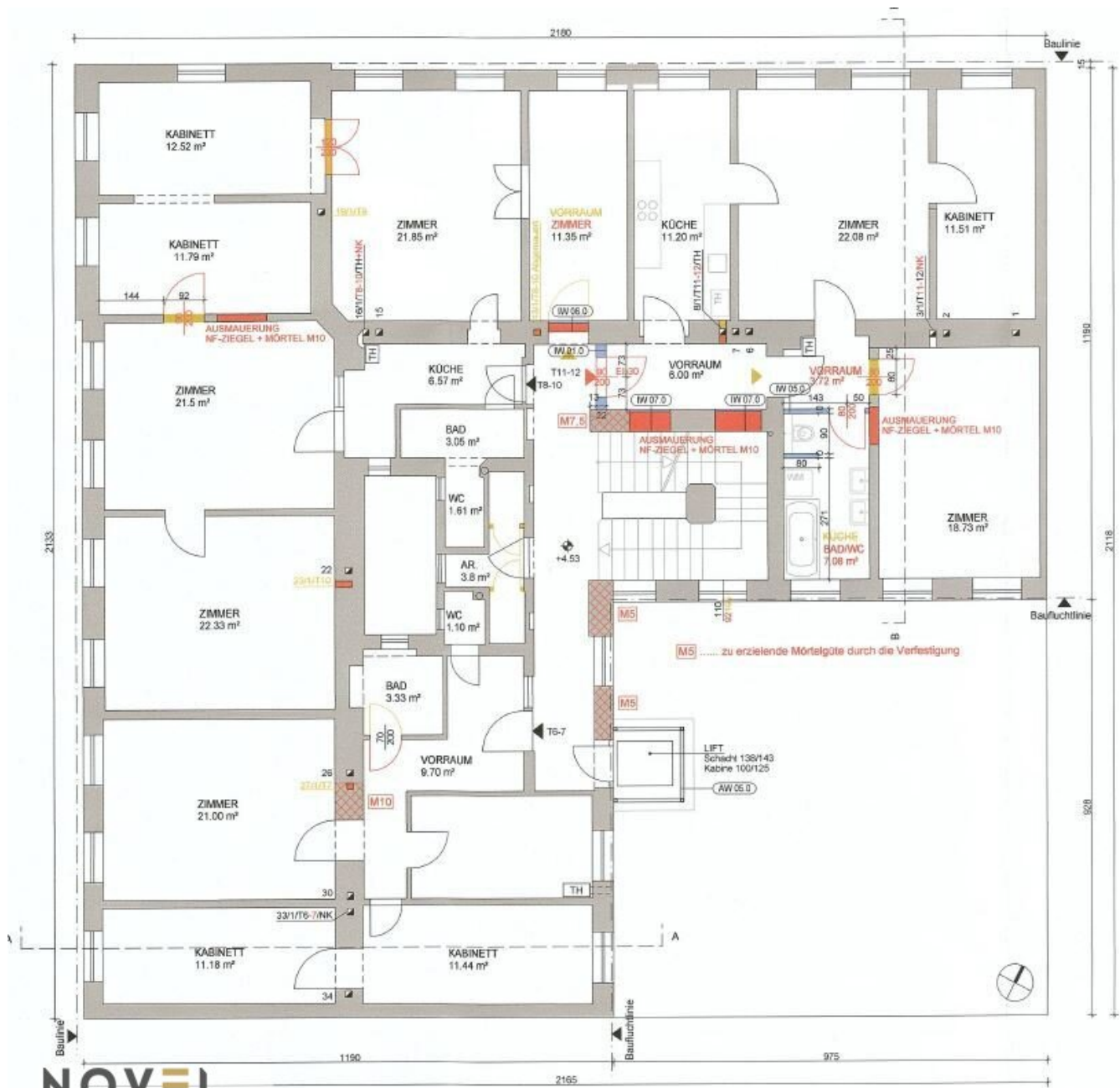


M5 zu erzielende Mängelgüte durch die Verfestigung

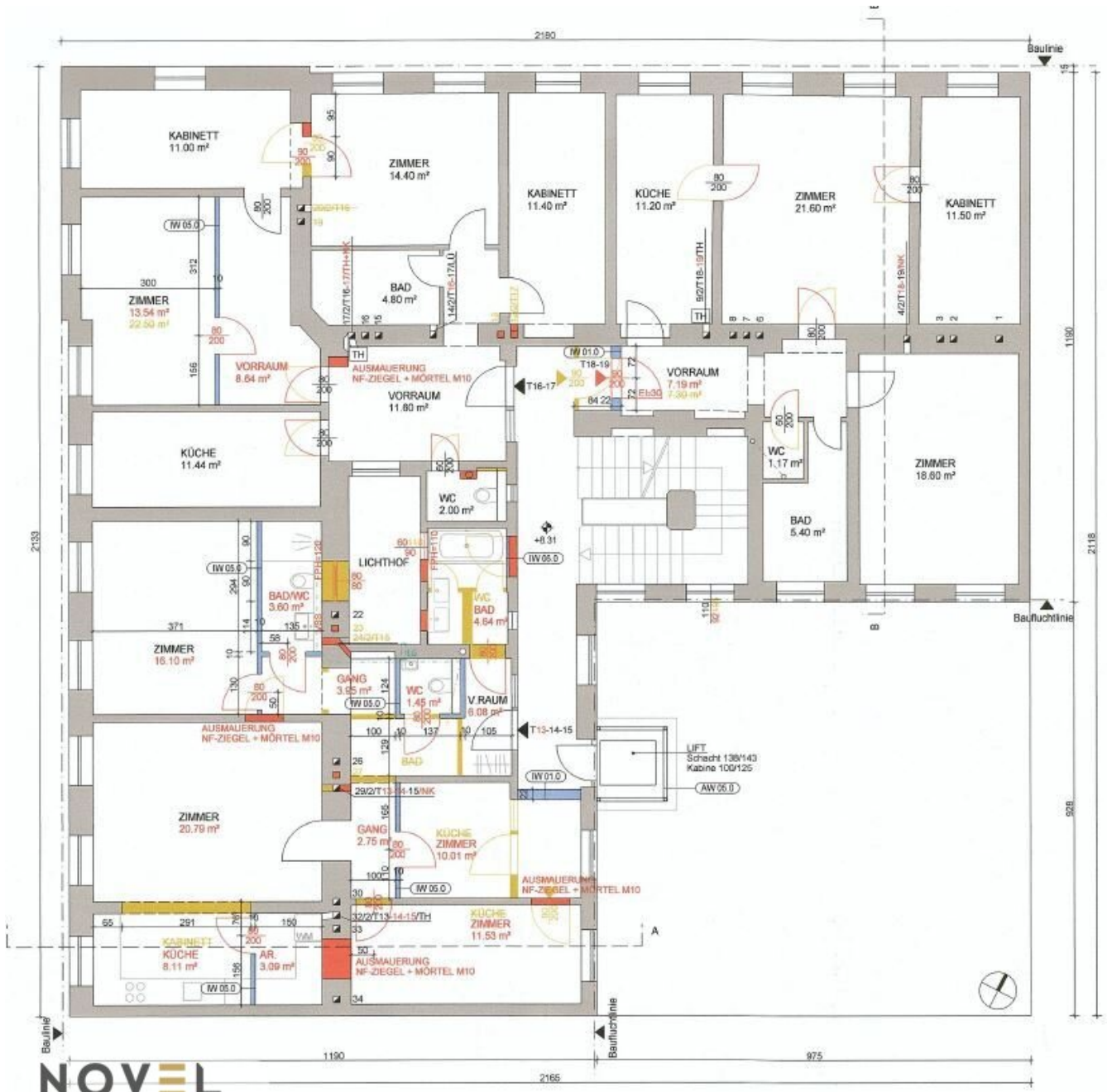
- Fachdach extensiv begrünt:
- 10.00 cm Extensiv Begrünung
- 1.00 cm Filtervlies
- 1.00 cm Noppenbahn
- 1.00 cm blum. Abdichtung 2-lagig
- 10.00 cm Trapezblech

FAHRRADSTELLPLATZ ÜBERDACHT UND MIT GITTER VERSPERRBAR
 13 FAHRRADSTELLPLATZE
 10.2 m²
 FLÜSSIGER WASSER-DRUCKDICHTUNG MIT
 Gummipolsterfolie



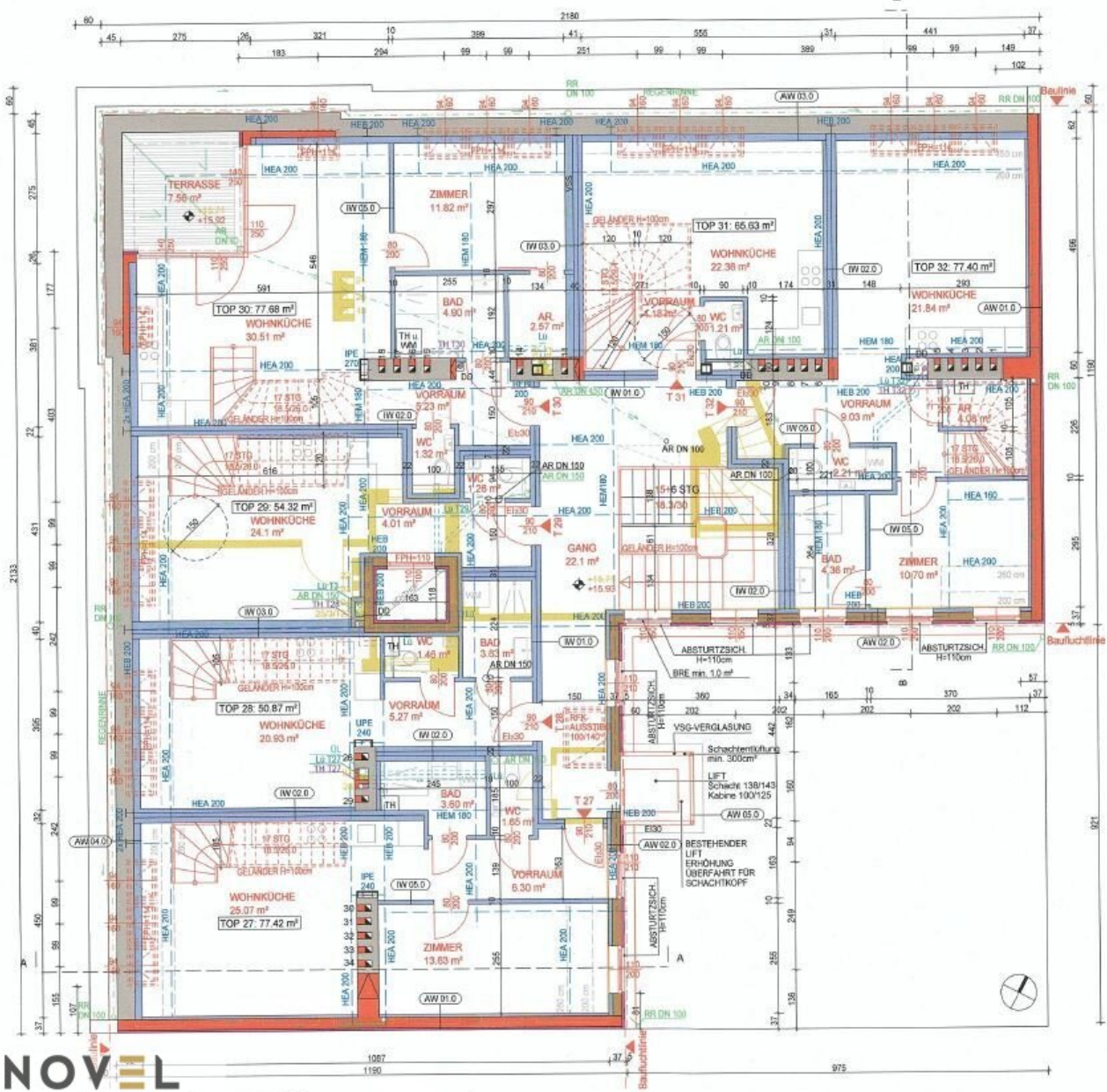


NOVEL
 GRUNDRISS OBERGESCHOSS
 M | 1: **REAL**

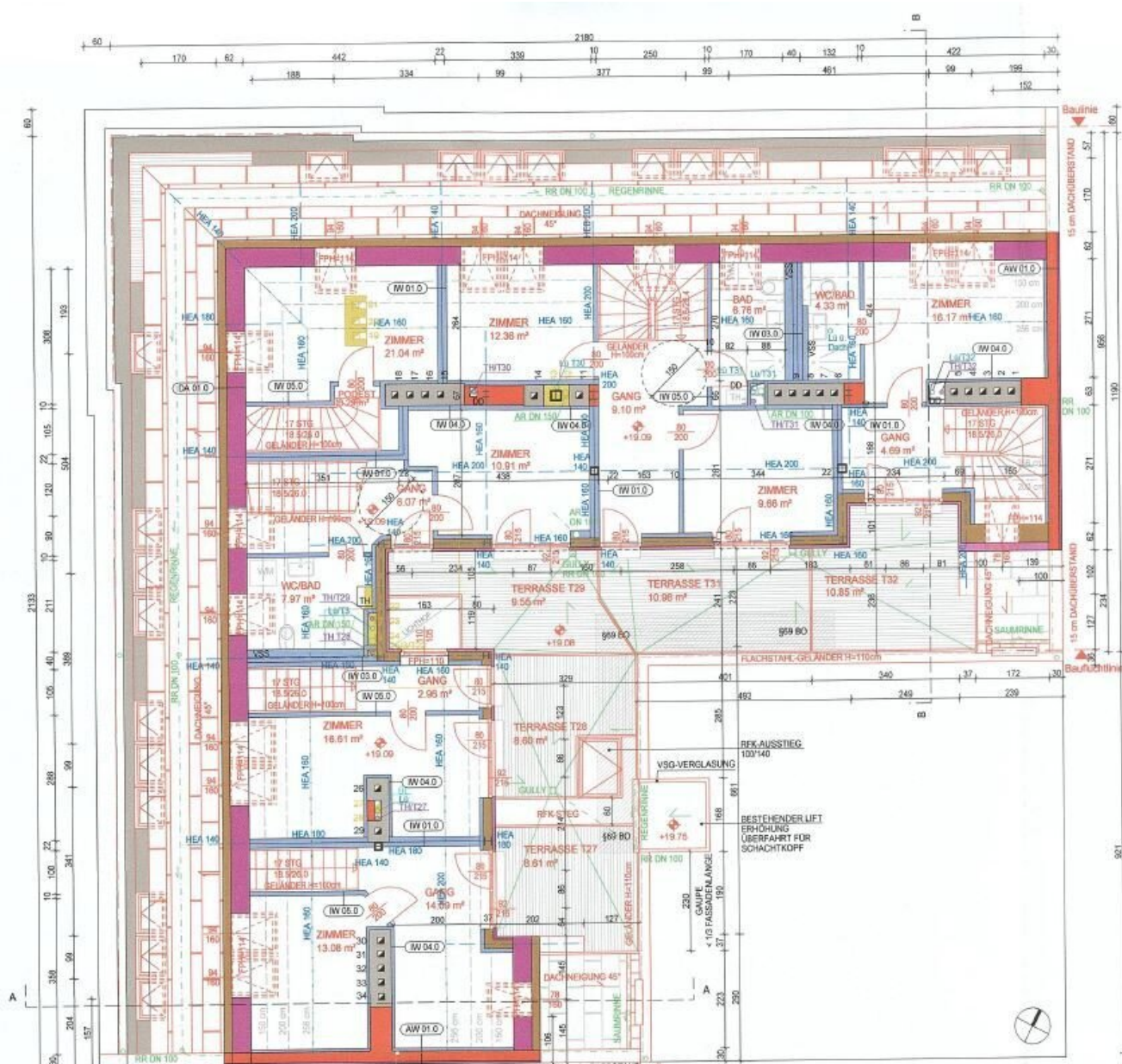


NOVEL
 GRUNDRISS 0. OG BEWEGUNGSGESCHOSS
 M | 1:10



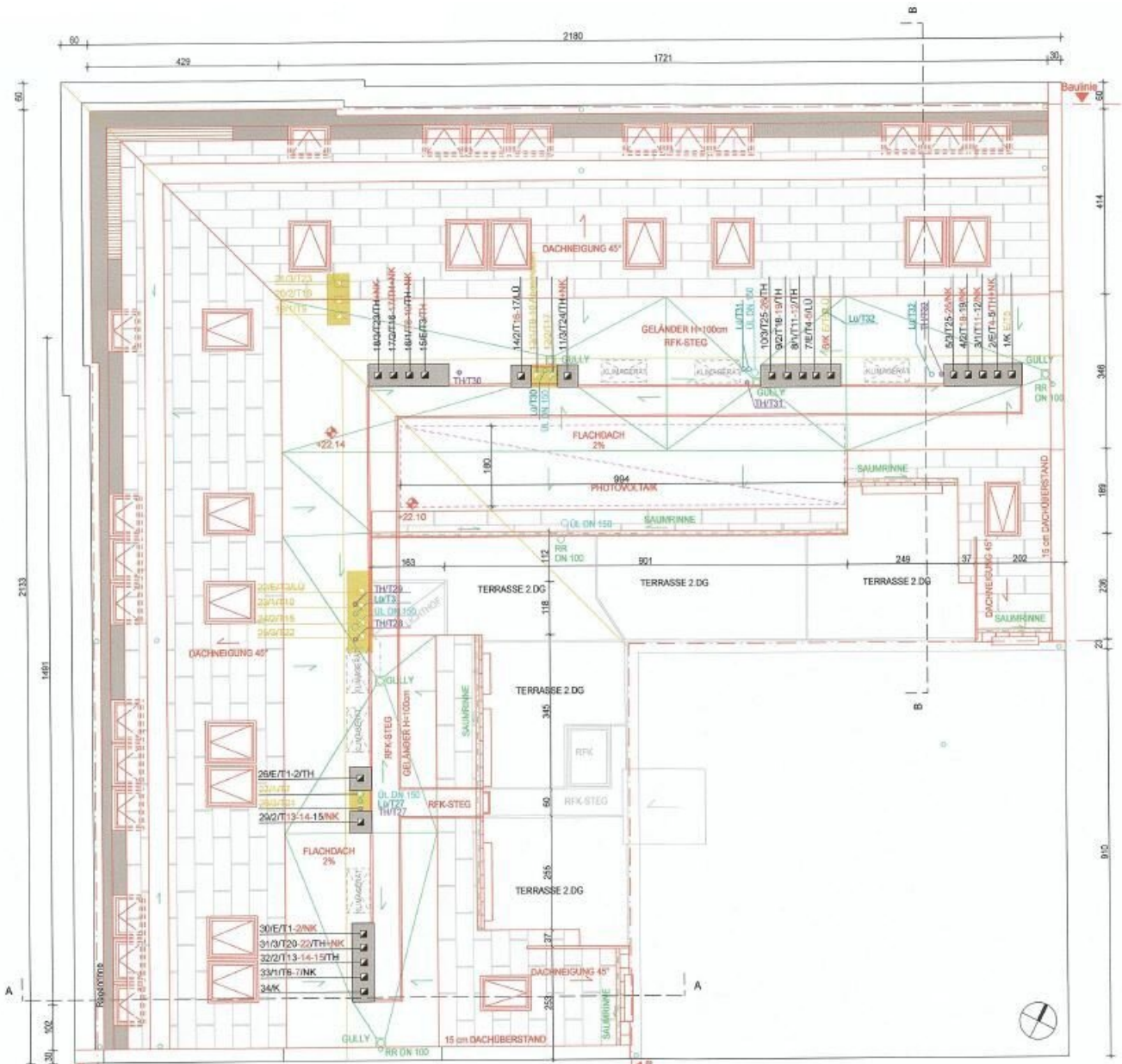


NOVIL
RIVAL
 RIVAL RIA 1. DACHGESCHOSS

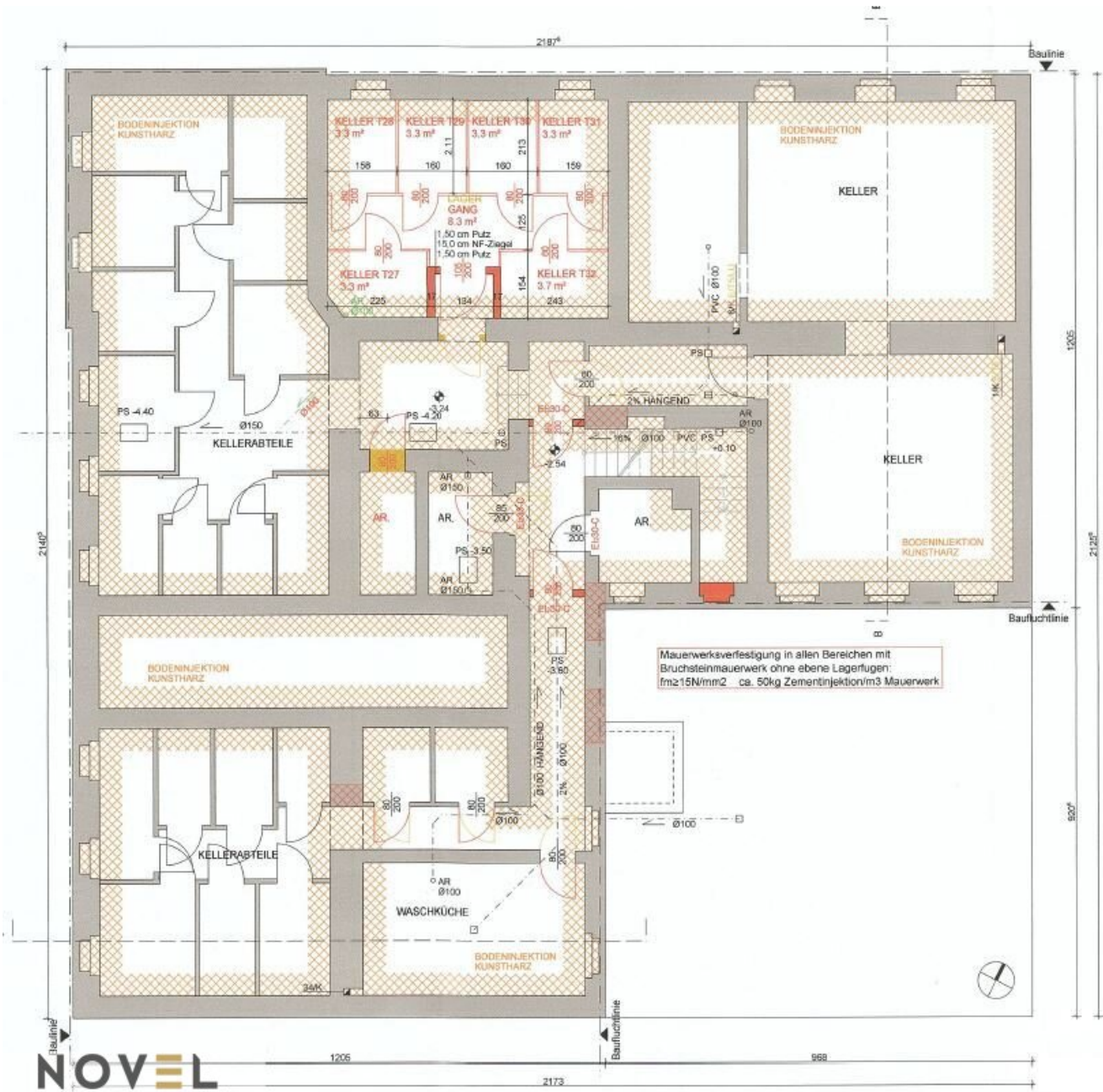


NOVEL
RUNDEL
 W 1.100

UND RUND DACHGESCHOSS



NOVEL
 GRUNDRISS DACHRAUFSICHT
 M 1:100



NOVEL
 GRUNDRISS KELLERGEHOSS
 M | 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein prunkvolles Zinshaus umgeben von hochwertig sanierten Altbauten, in hervorragender und bester Lage des 12. Bezirks.

Neun unbefristet vermietete Einheiten sowie eine sofortige Verwertung der 5 Leerstände und der bereits bewilligte Dachbodenausbau, bieten Potenzial zur Mietoptimierung. Einen tollen Weitblick über Wien verspricht der hochwertig geplante, zweigeschoßige Dachausbau. Ein hohes Ertragspotential der Immobilie wird anhand der Wertentwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Indikatoren sowie der Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre prognostiziert. Das schöne, mit Stuck verzierte Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 1.009 m² + 404 m² (baubewilligte netto WNFL Dachbodenausbau) zzgl. Terrassen, welche sich auf 5 Stockwerke und 21 Wohneinheiten verteilt. Viele der befristet vermieteten Einheiten sind in einem top sanierten Zustand.

Die Gegend ermöglicht durch die per pedes erreichbaren Straßenbahn Haltestellen 62 und der Badner Bahn eine perfekte Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Kinderspielplätze, Kindergärten, Schulen, Parks und Sporteinrichtungen gewährleisten eine ausgezeichnete Infrastruktur. Durch die gut fußläufig erreichbare U-Bahn Station Meidlinger Hauptstraße bietet sich das Schloss Schönbrunn mit seinen herrschaftlichen Parkanlagen und dem weltberühmten Tierpark für entspannte Spaziergänge an. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Autobesitzer gibt es 300m entfernt die öffentliche Garage Steinbauerpark, somit ist die Lage auch für Autobesitzer optimal.

FAKTEN:

- **1.009,10 m² Wohnfläche**
 - **11 Tops befristet vermietet (laut Hauseigentümer sind unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar)**
 - **3 Tops unbefristet vermietet**

- **DG Ausbau 404,90 m² Wohnnutzfläche zzgl. Terrassen - Baubewilligt!**

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap