



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.930,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

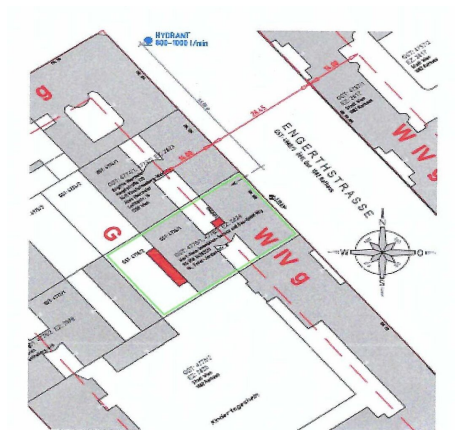
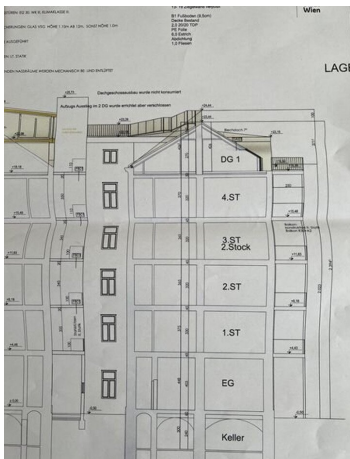
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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









## Objektbeschreibung

Dieses Zinshaus mit gegliederter Fassade sowie einem Hof- und Straßentrakt liegt zwischen Millennium City und Donauinsel. Die Gesamtfläche von **ca. 1.930 m<sup>2</sup> + ca. 215 m<sup>2</sup> Freifläche** untergliedert sich in Kellergeschoss, vier Obergeschossen und einem unausgebauten Dachgeschoss. Gemäß einer Planstudie wäre ein Dachgeschossausbau mit **ca. 525m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** zzgl. **ca. 220 m<sup>2</sup> Terrassen** möglich.

In den Jahren 2015/16 wurden sowohl zahlreiche Wohnungen (Klimaanlage, Fußbodenheizung) als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft (Heizung, Steigleitern, Fenster, Lift etc.) umfassend saniert. Hofseitig wurden Balkone angebaut, sodass zahlreiche Wohnungen über Freiflächen verfügen.

Dieses Objekt ist eine ideale Gelegenheit für **Entwickler** oder **Anleger**. Auch **Kurzzeitvermietungen** (keine Wohnzone) sind möglich.

Von den vorwiegend renovierten oder sanierten 31 Einheiten sind 2 Tops gewerblich vermietet, wovon **86%** leer/ AirBnB oder befristet bis max. 2027 vermietet sind. Der unbefristete Anteil beträgt lediglich **14%**.

### AUSSTATTUNG

- **Barrierefreier** Zugang zur Liegenschaft und zu allen Wohnungen
- Geräumiger **Lift** mit Vorrichtung bis ins 2. Dachgeschoss (Größe 140 x170)
- **Hauszentralheizung** (Einbau 2015)
- **Steigleitern** 2016 erneuert
- Sicherheitsbrandschutztüren in der gesamten Liegenschaft
- **Neue Kunststofffenster** im gesamten Gebäude + Außenjalousien gartenseitig/hofseitig

- **Klimaanlage** und **Fußbodenheizung** in den sanierten Wohnungen
- und Vieles mehr.....

## **Lage**

Die zentrale Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk sowie die **großartige Verkehrsanbindung**, die mit U Bahn, Straßenbahnen, Bussen und S-Bahnen gegeben ist und die zahlreichen Gastronomieangebote, **Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten** zeichnen diese Liegenschaft aus.

Sämtliche Nahversorger, Schulen, Apotheke sind in wenigen Gehminuten bequem zu erreichen. Ein besonders Highlight ist die **Donauinsel** mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

Nähere Details erhalten Sie sehr gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap