

## **Wunderschönes Zinshaus Nähe Westbahnhof**



**Objektnummer: 4225**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.316,86 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	8
<b>Keller:</b>	51,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	5.876.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

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

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Zinshaus im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk

Das zur Gründerzeit erbaute Gebäude auf einer 450 m<sup>2</sup> großen Grundfläche verfügt über 5 Stockwerke mit 13 Wohneinheiten und 2 Gewerbeflächen. Die derzeitige Gesamtnutzfläche erstreckt sich über ca. 1.317 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über Ausbaupotenzial und könnte mit einem Dachgeschossausbau an Wertsteigerung gewinnen. Der Ausbau würde die Gesamtnutzfläche um ca. 280 m<sup>2</sup> erhöhen.

Derzeit sind 8 der 13 Einheiten unbefristet vermietet, der Nettomieterttrag beläuft sich aktuell auf EUR 36.231,70 jährlich.

Im derzeitigen Bestand sind zwei Gewerbefläche im Souterrain zu finden, die 13 Wohnungen teilen sich auf Hochparterre, Mezzanin sowie die Obergeschosse 1, 2 und 3 auf. Die Wohneinheiten haben eine Größe von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 130 m<sup>2</sup>, 8 Wohnungen verfügen zudem über einen zum Innenhof ausgerichteten Balkon. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolbild.

Das Zinshaus und die Infrastruktur sind ausgezeichnet. Einer der größten Einkaufsstraßen Wiens befinden sich in fußläufiger Entfernung, somit liegen diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Der Westbahnhof, welcher weniger als 10 Minuten entfernt liegt, bindet Sie nicht nur innerstädtisch perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz an, sondern ermöglicht auch eine angenehme und schnelle Reise außerhalb Wiens. Auf Grund der Lage in einer der beliebtesten Bezirke Wiens, ist diese Immobilie eine äußerst attraktive Investition. Für genauere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Zinshaus.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap