

## Zinshaus mit 742m<sup>2</sup> Ausbaupotential in S-Bahn Nähe



Ausbaupotential Längstrakt

**Objektnummer: 8164/1564**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	507,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 6021690  
H +43 676 6021690

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



## Objektbeschreibung

Bauträger-Zinshaus mit 742m<sup>2</sup> Ausbaupotential in S-Bahn Nähe

Objekt besteht aktuell aus 11 Einheiten.

Unbefristet 282,40m<sup>2</sup>

Befristet 158,07m<sup>2</sup>

Leerstand 66,32m<sup>2</sup>

Gesamt 506,79m<sup>2</sup>

HMZ p.a. €38.587.-

Die Fassade, das Stiegenhaus, die Fassade des Hoftraktes sowie die Holzscheune befinden sich in einem sehr guten Zustand und wurden im Jahr 2022 saniert. Eine erhebliche Erweiterung der Nutzfläche um zumindest 740 m<sup>2</sup> ist durch einen Ausbau im Straßentrakt, Hoftrakt sowie eines Neubaus im Gartenbereich gegeben siehe hierzu die Studie. Das etwa 1.650m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über große ruhige Gartenflächen.

Die Liegenschaft ist ideal für einen Eigentümer, der sich im hinteren Teil der Liegenschaft ein Einfamilienhaus errichtet.

Weitere Infos erhalten Sie bei Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein unter 0676 6021690.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap