

**PAKET mit 8 Einheiten bei U6 Dresdner Straße - Wohnung,  
Geschäftslokal, Lager**



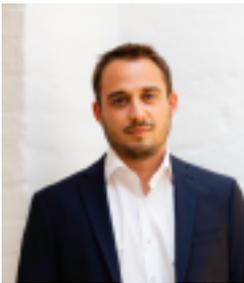
**Objektnummer: 24715**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dresdner Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	554,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 159,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,29
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	1.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

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

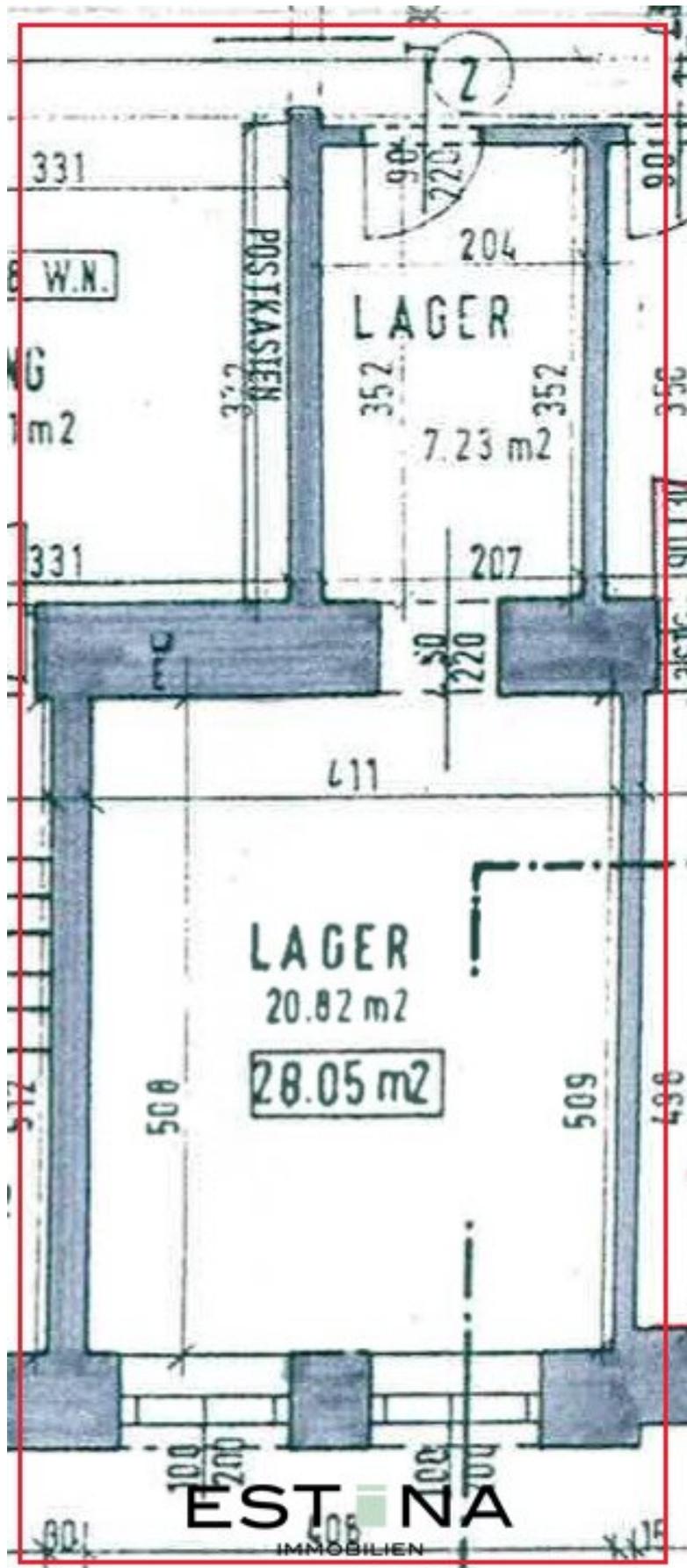


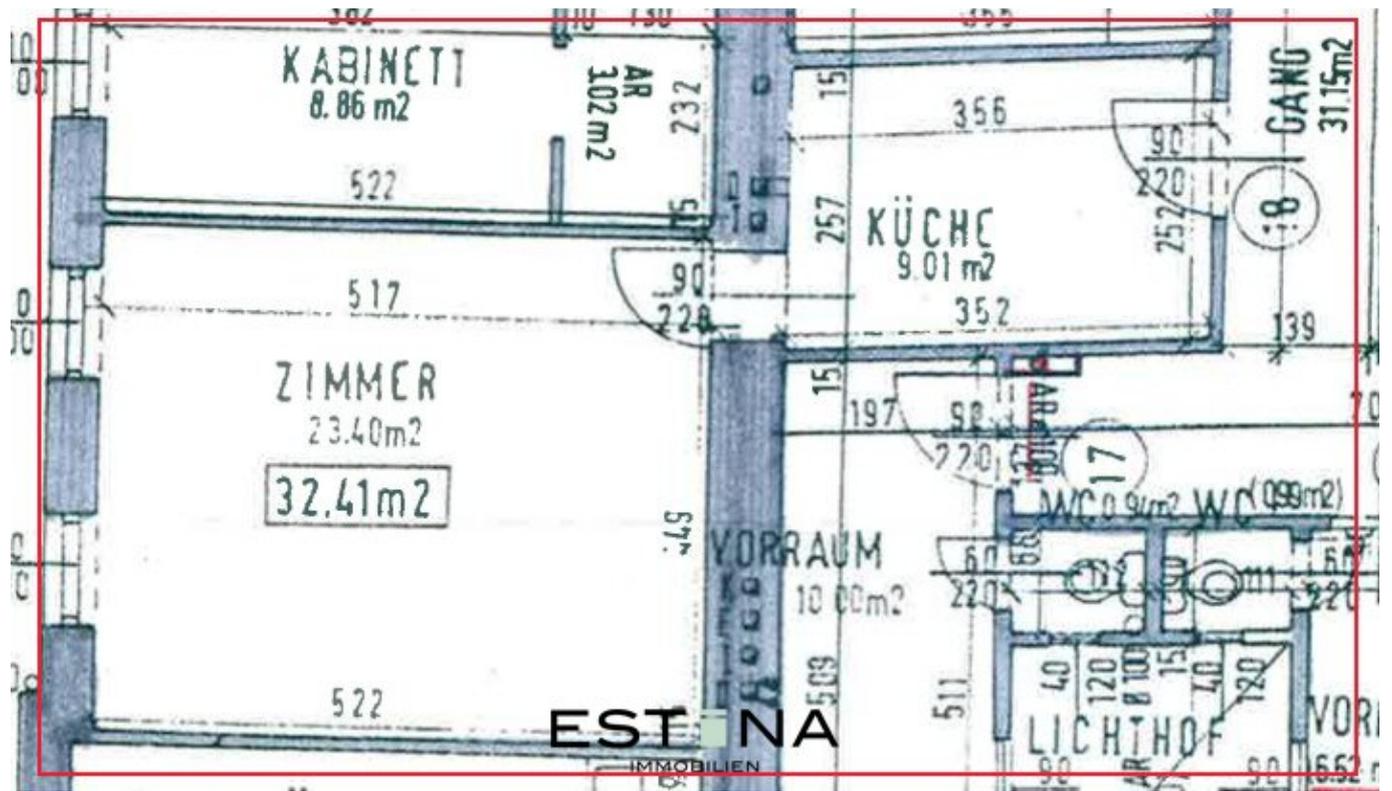


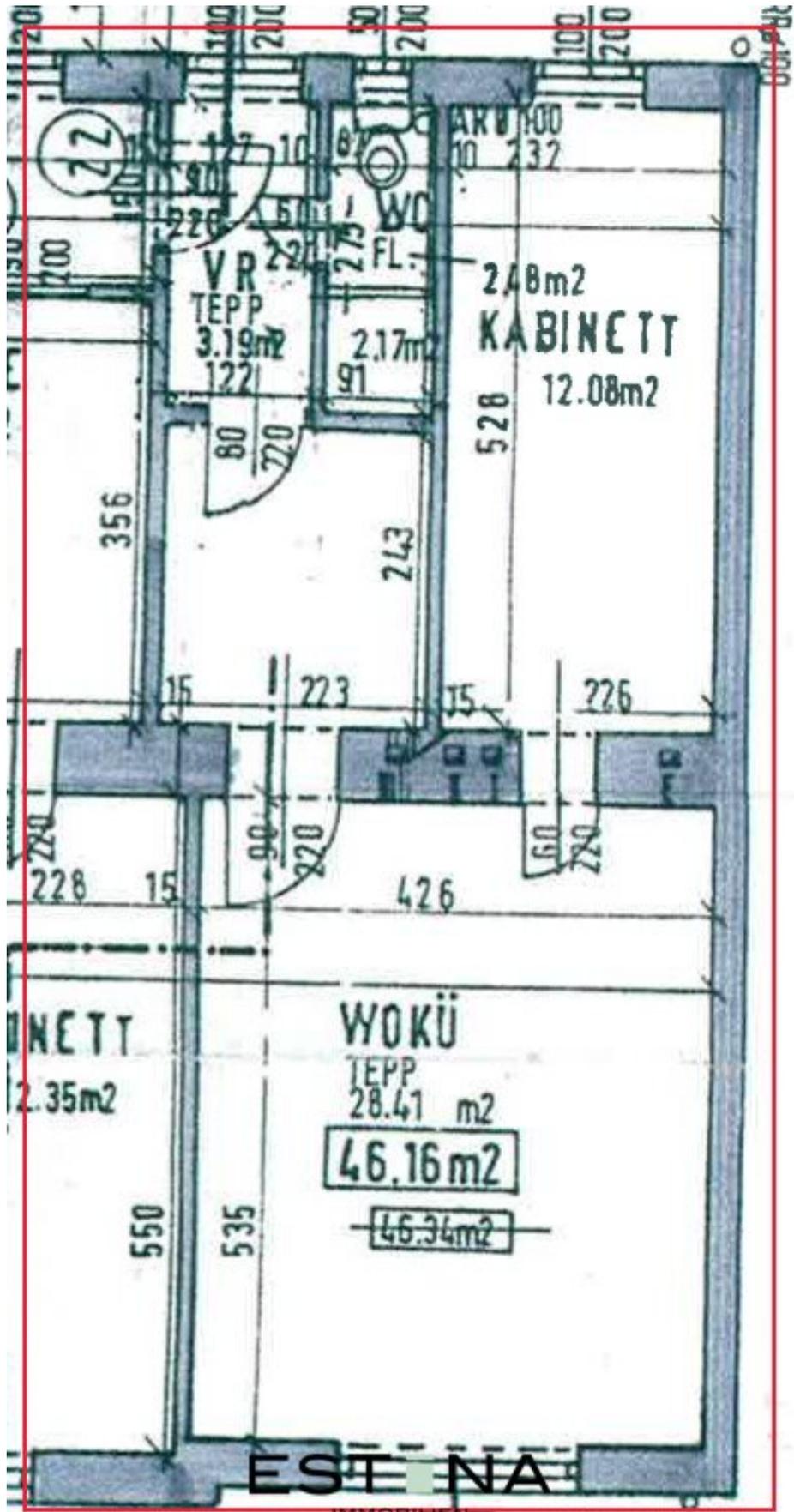


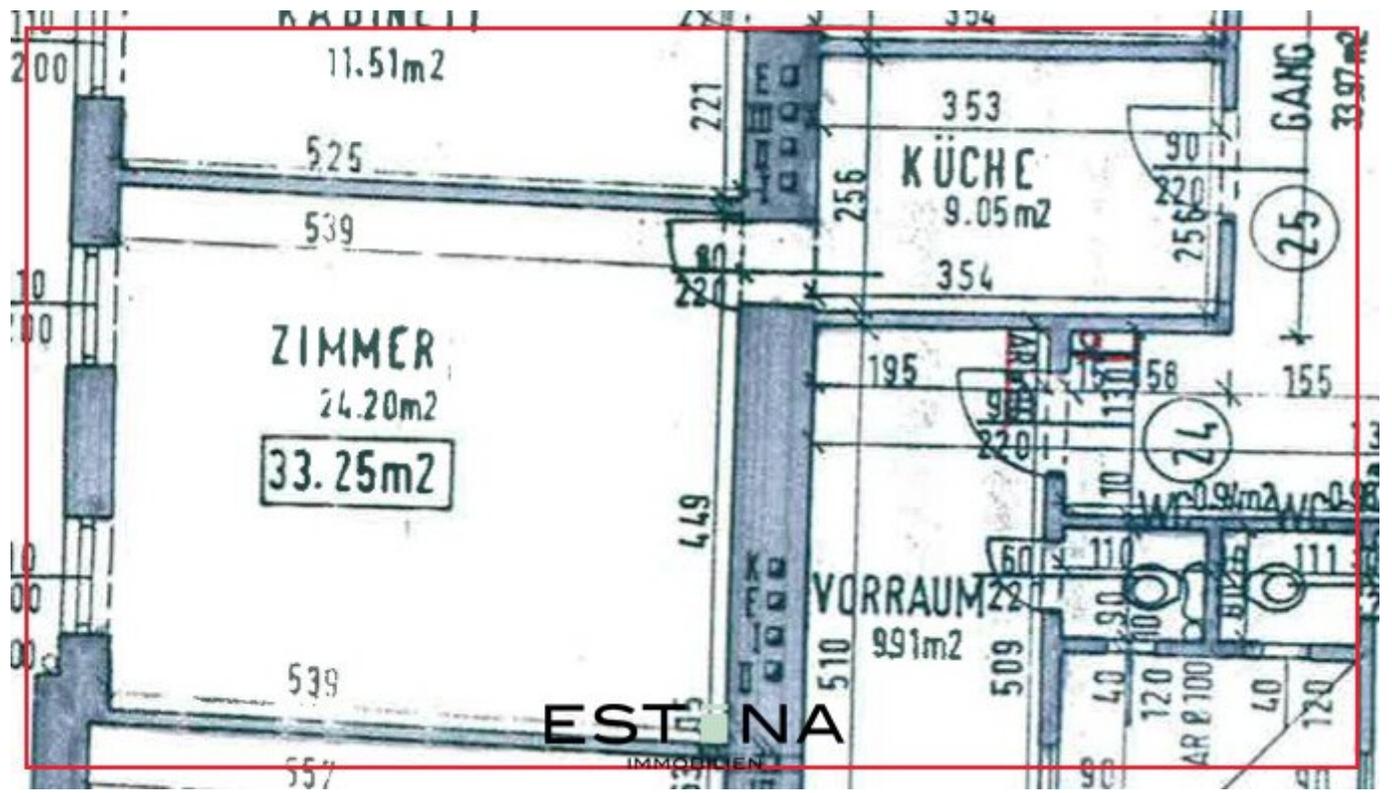
georgeye

ESTINA  
IMMOBILIEN



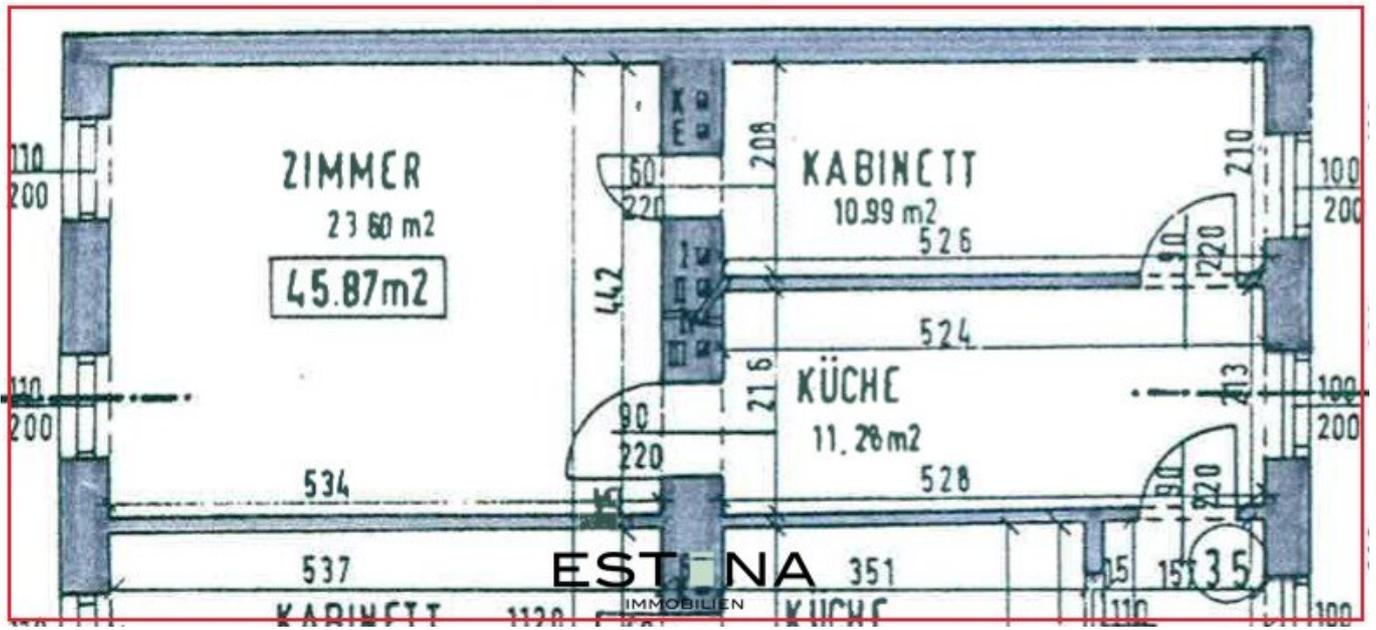






ESTNA

IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

An der **Dresdner Straße 46** nahe dem **Technikum Wien** und der **Millenium City** steht ein **Paket mit 8 Einheiten** bestehend aus **Wohnungen, Lagerflächen und Geschäftslokalen** zum Verkauf. Die **ausgezeichnete öffentliche Anbindung an die U6** sowie die **optimale Nahversorgung** machen diese Immobilie zu einem **attraktiven Anlegerobjekt**.

Der Bestand vor Ort weicht von der vorliegenden Zinsliste ab, das Grundbuch und das Nutzwertgutachten müssen berichtigt werden. Im Zuge dessen müssen die Betriebskosten adaptiert werden. Aufgrund dieser Umstände und da sich noch nicht alle Wohnungen im Wohnungseigentum befinden, kommt es zu diesem **sehr attraktiven Preis**. Es werden sämtliche schlichte Anteile verkauft, wodurch der Übertrag ins Wohnungseigentum erfolgen kann.

Bei einer Vollvermietung kann mit einer Rendite von ca. 5% ausgegangen werden.

### Einheiten:

#### Lager:

Lager (WE begründet)

Nutzfläche: ca. 157,06 m<sup>2</sup>

#### Top 2:

Lager (bestandsfrei, WE begründet)

Nutzfläche: ca. 28,05 m<sup>2</sup>

#### Top 3:

Geschäftslokal + Lager (bestandsfrei, WE begründet)

Nutzfläche: ca. 91,28 m<sup>2</sup> + ca. 81,09 m<sup>2</sup> (GL im EG + Lager im Keller)

#### Top 4:

Wohnung/Lager (schlichtes Miteigentum)

Nutzfläche: ca. 39,68 m<sup>2</sup>

**Top 18:**

Wohnung (unbefristet vermietet, schlichtes Miteigentum)

Nutzfläche: ca. 32,41 m<sup>2</sup>

Kategorie D

**Top 22:**

Wohnung (unbefristet vermietet, WE begründet)

Nutzfläche: ca. 46,16 m<sup>2</sup>

Kategorie B

**Top 25:**

Wohnung (unbefristet vermietet, schlichtes Miteigentum)

Nutzfläche: ca. 33,25 m<sup>2</sup>

Kategorie D

**Top 35:**

Wohnung (unbefristet vermietet, schlichtes Miteigentum)

Nutzfläche: ca. 45,86 m<sup>2</sup>

Kategorie D

Der monatliche Hauptmietzins (exkl. BK und USt.) der Wohnungen Top 18, Top 22, Top 25 und Top 35 beträgt € 260,84

## **Infrastruktur**

Das Haus ist zentral gelegen und bietet eine **tolle Infrastruktur**. Die **Straßenbahnlinien 2, 31 und 33** sowie die **U6 Station Dresdnerstraße** befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Zusätzlich liefert die direkte Umgebung alles was man für die **Nahversorgung** braucht. Sowohl **mehrere Einkaufsmöglichkeiten**, als auch Lokale befinden sich im nahen Umfeld. In rund 10 Minuten gelangt man zum **Donauufer und die Millenium City**.

## **Kosten**

Kaufpreis: € 950.000,00

Rücklagen: € 45.273,50

## **Kontakt:**

Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter [0676 / 33 18 544](tel:06763318544) bzw. [wawra@estina.at](mailto:wawra@estina.at)