

## Oberlaa, Renditestarkes Investitionsobjekt - Wohn- und Geschäftshaus mit Hauseinfahrt, aus Privatbesitz



Fuhrwerkerhaus in Oberlaa

**Objektnummer: 7603/138**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	989,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	526,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.325,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### KR Karl Fichtinger

IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

T +43 676 884 90 510  
H +43 676 884 90 510







## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Investitionsmöglichkeit in Wien! Dieses beeindruckende Zinshaus im 10. Wiener Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch eine erstklassige Lage und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst insgesamt 989m<sup>2</sup> und ist in einem massiven Satteldachgebäude untergebracht. Dank der soliden Bauweise und der hervorragenden Instandhaltung bietet das Objekt eine langfristige Werthaltigkeit und ist somit eine sichere Anlage für Ihr Kapital.

Die Lage des Zinshauses ist ein weiteres Highlight. Die Region Oberlaa, ist einer der aufstrebenden Stadtteile der österreichischen Hauptstadt. Hier finden Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohngegend. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die U-Bahn-Station Reumannplatz und der Bahnhof Wien Süd. Somit sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Ziele in Wien.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten.

Das Zinshaus selbst bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, die sich ideal für Büros, Praxen oder kleine Geschäfte eignen. Die oberen Etagen umfassen insgesamt sieben Wohnungen, die sowohl als Mietwohnungen als auch als Eigentumswohnungen genutzt werden können. Die Wohnungen sind alle in einem gepflegten Zustand und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Gesamtfläche von 989m<sup>2</sup> bietet Ihnen als Investor eine attraktive Rendite. Durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten können Sie die Vermietung flexibel gestalten und somit eine optimale Auslastung erreichen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich dieses einzigartige Zinshaus als Teil Ihres Investment-Portfolios.

Der Kaufpreis von 2.300.000,00 € ist angesichts der Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeiten absolut angemessen und bietet Ihnen eine solide Grundlage für eine erfolgreiche Investition.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zinshaus persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten zu besprechen. Starten Sie jetzt in eine sichere Zukunft mit

dieser Immobilie in Wien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap