NASCHMARKT: Zentral gelegenes Zinshaus mit baubewilligtem Rohdachboden aus langjährigem Privatbesitz

Objektnummer: 1567

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	780,00 m²
Gesamtfläche:	780,00 m²
Kaufpreis:	3.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

T +436645515700

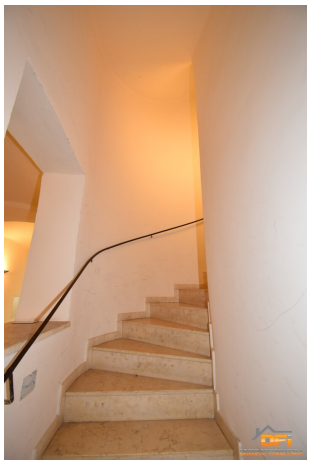
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

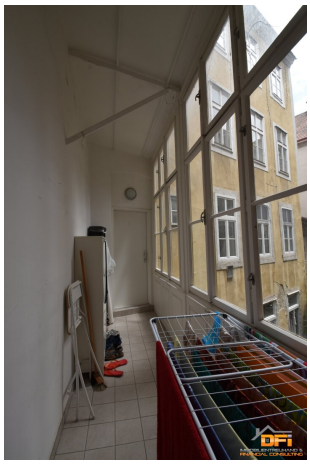
ANTIQUITÄTEN
ANTIQUITÄTEN
ALTE KUNST
ART NOUVEAU
GEMÄLDE
IMMOBILIEN TREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DFI
IMMOBILIENTREUHANDE
FINANCIAL CONSULTING

DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING





DFi
IMMOBILIENTREUHAND &
FINANCIAL CONSULTING

DFi
FINANCIAL CONSULTING

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Zinshaus zum Ankauf an:

Interessantes Zinshaus mit baubewilligtem Dachboden in zentraler Lage und gepflegtem Zustand

Das **klassische Wiener Zinshaus** befindet sich in guter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer **Nähe** zum **Naschmarkt**.

Das Objekt befindet sich seit der Errichtung in Familienbesitz.

Die Immobilie verfügt über ein **EG, 3 Obergeschoße** und ein **unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoß**.

Die **Topographie** ist wie folgt:

EG: 2 Geschäftslokale (rd. 92m²) sowie 1 Wohnung (rd. 49m² (A)) und 1 Abstellraum (rd. 11m²)

1. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 102m² (B), 26m² (D), rd. 40m² (A) sowie rd. 43m² (A))

2. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 90m² (A), 38m² (D), rd. 42m² (A) sowie rd. 44m² (A))

3. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 104m² (B), 26m² (D), rd. 44m² (A) sowie rd. 40m² (A))

Unausgebauter **Rohdachboden mit Baubewilligung**

Laut Zinsliste ist sind derzeit alle Einheiten (bestehend aus 1 Lager, 1 Abstellraum, 2 Geschäftslokale sowie 13 Wohnungen) vermietet; der **aktuelle Nettomietzins p.a.** beträgt **rd. EUR 72.817,92**.

Hierzu ist festzuhalten, dass **5 Wohneinheiten befristet vermietet** sind sowie **4 weitere Einheiten** (3x Wohnung und 1x Abstellraum) vom Eigentümer **eigengenutzt** sind und ebenfalls zeitnah leer gemacht werden können).

Das **Dachgeschoß** ist **seit März 2024 baubewilligt** (inkl. Lifteinbau, Balkonanbau an den Regelgeschoßen).

Die Planung sieht im Dachgeschoß 4 neue Wohnungen vor (76,54m² + 4,26m² Balkon, 112,89m² + 6,11m² Terrasse, 99,10m² + 12,01m² Terrasse sowie 71,12m² + 4,30m² Balkon).

Weiters gibt es bereits eine umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung.

Der **Zustand** des Hauses ist als **ordentlich und gepflegt** zu bezeichnen.

Das Haus ist **teilweise unterkellert** (Kellerabteile für Wohnungen sowie 1 Lager mit rd. 70m²).

Besonders hervorzuheben ist die **zentrale Lage unweit des Naschmarktes**.

Erfüllt diese Immobilie genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr **Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **0664/55 15 700** oder **office@dfi.at** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap