

## Umfangreiches Investmentpaket, Nähe Yppenpark



**Objektnummer: 2383**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	291,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 176,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	1.071.176,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1.201,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

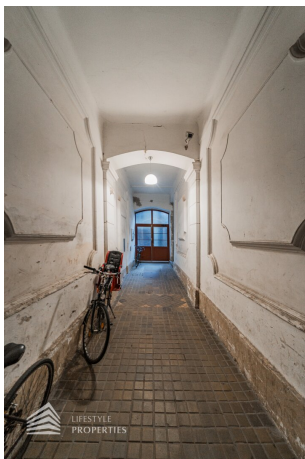


### Marie-Louise Eisenburger

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

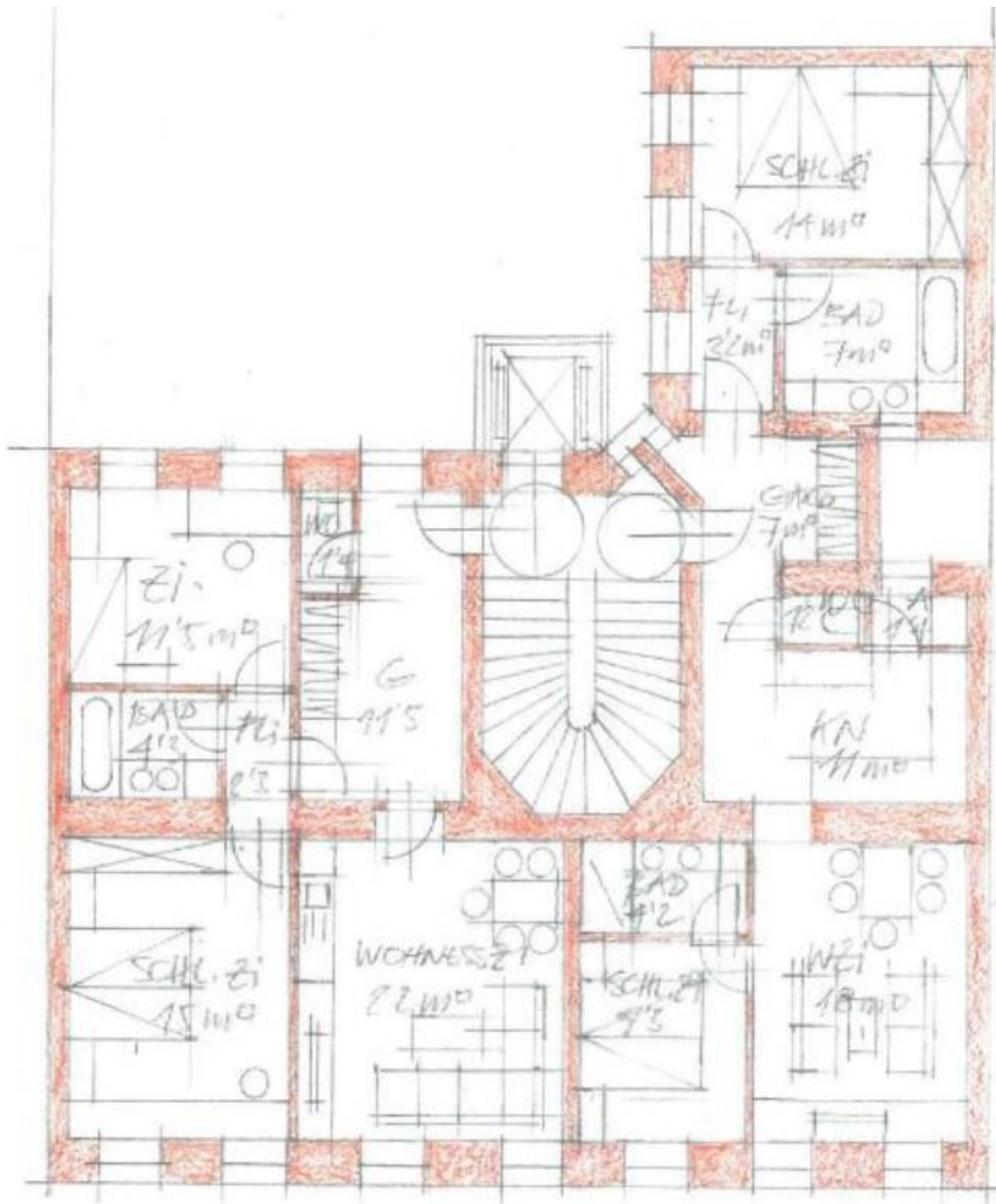
T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

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

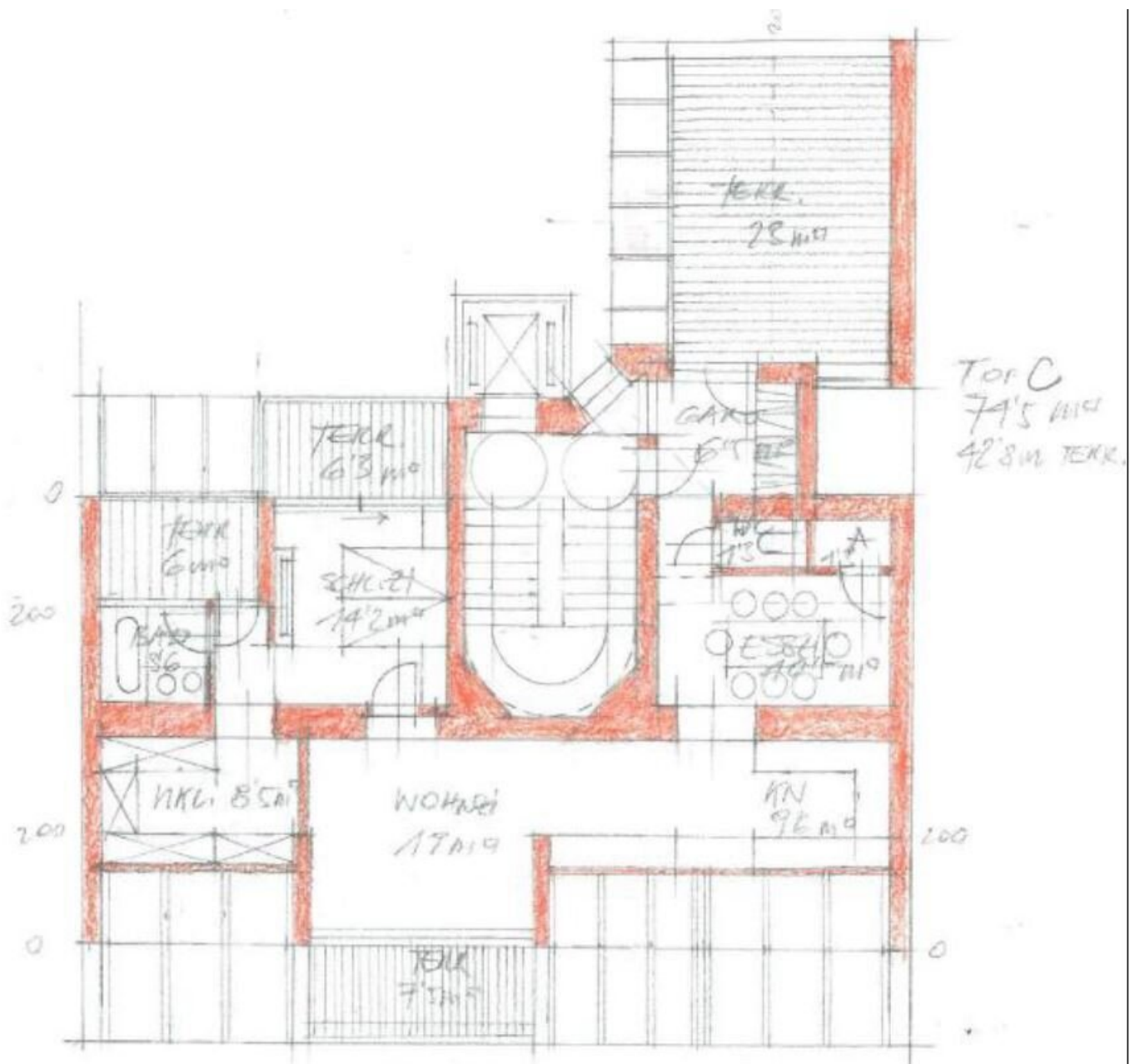


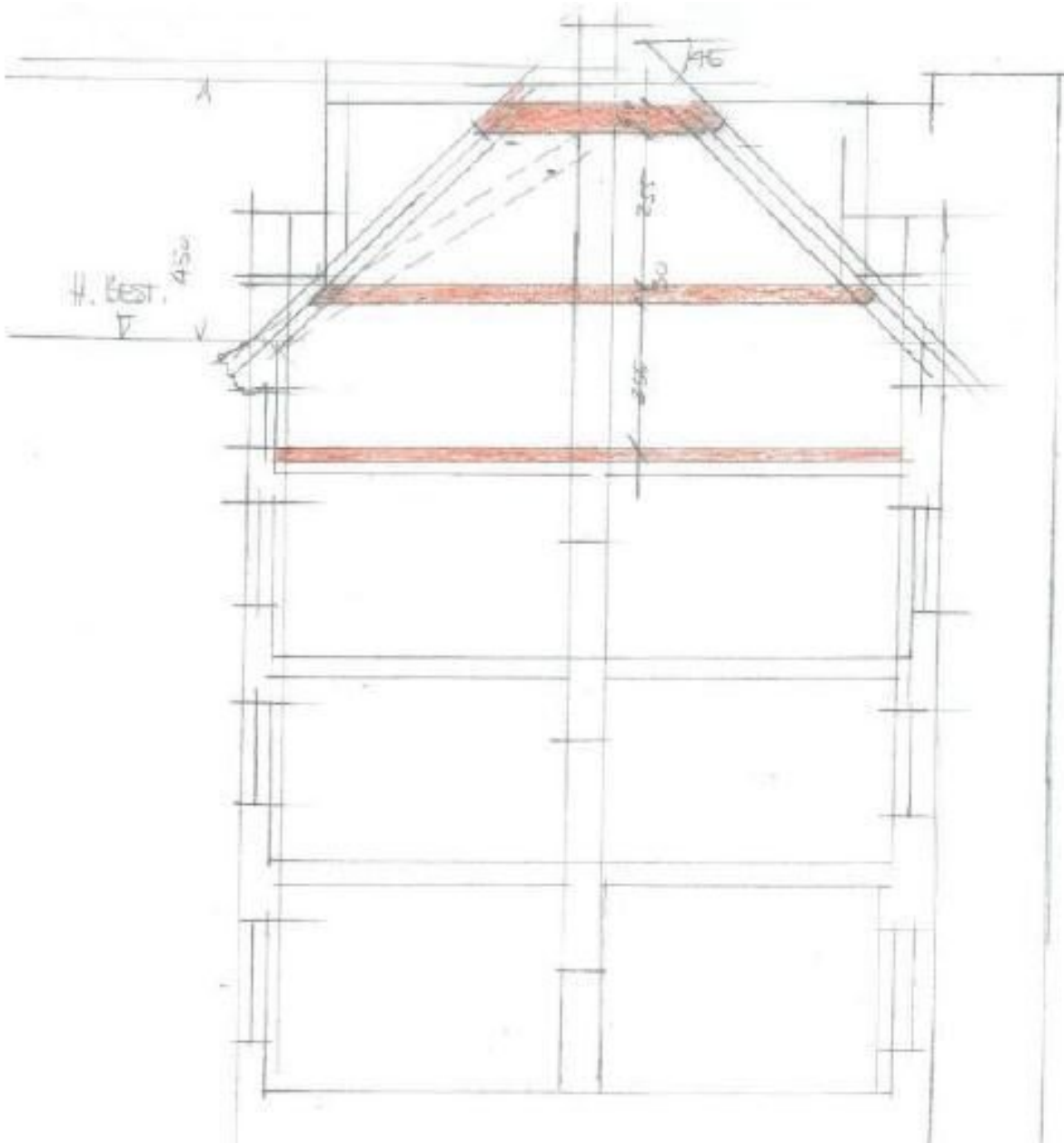


TOP B



TOP A





Adresse	Top-Nr.	Kat.	Nutz.	Status	Ebene	Fläche (m²)			Miete pro Monat		
						Gesamt	Frei	befristet	unbefristet	m²	Ist
1160 Wien, Yppengasse 3	1		G	unbefr.	EG	28,31	-	-	28,31	€ 4,76	€ 134,76
1160 Wien, Yppengasse 3	Lager 2		G	unbefr.	EG	36,06	-	-	36,06	€ 5,24	€ 188,78
1160 Wien, Yppengasse 3	3		G	unbefr.	EG	18,77	-	-	18,77	€ 10,17	€ 190,84
1160 Wien, Yppengasse 3	4+17		G	unbefr.	EG	41,41	-	-	41,41	€ 8,93	€ 369,92
1160 Wien, Yppengasse 3	12	C	W	unbefr.	3	28,59	-	-	28,59	€ 3,31	€ 94,68
1160 Wien, Yppengasse 3	14	C	W	unbefr.	3	40,80	-	-	40,80	€ 1,85	€ 75,31
1160 Wien, Yppengasse 3	15	C	W	unbefr.	3	40,88	-	-	40,88	€ 1,84	€ 75,31
1160 Wien, Yppengasse 3	K10		S	unbefr.	KG	-	-	-	-	-	€ 4,51
1160 Wien, Yppengasse 3	K6		S	unbefr.	KG	-	-	-	-	€ 0,00	€ 4,70
1160 Wien, Yppengasse 3	Mag1		M	unbefr.	Hof	31,06	-	-	31,06	€ 3,10	€ 96,39
1160 Wien, Yppengasse 3	Mag2		M	unbefr.	Hof	26,02	-	-	26,02	€ 2,64	€ 68,58
						<b>291,90</b>	-	-	<b>291,90</b>	<b>€ 4,47</b>	<b>€ 1 303,78</b>



## 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 Investmentpaket im 16. Wiener Gemeindebezirk Favoriten.

Mit dem Kauf dieses Pakets erwerben Sie Eigentum an drei unbefristet vermieteten Wohneinheiten sowie vier unbefristet vermieteten Geschäftseinheiten, welche sich allesamt in einem im Jahre 1908 erbauten Altbaugebäude befinden. Auch zwei Magazine im Hof sind Teil des Investmentpakets und unbefristet vermietet. Die Summe der Nutzflächen beträgt ca. 291,90 m<sup>2</sup>, wobei diese Fläche mit einem Dachgeschossausbau weiter erhöht werden kann. Neben dem Wohnungspaket erlangen Sie das alleinige Entwicklungsrecht für den Ausbau des Rohdachbodens mit ca. 262 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von € 419.200. Mit dem Wohnungspaket erwerben Sie insgesamt ca. 47,69 % Anteil am Haus.

Die derzeitigen Jahres-Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 17.457,24. Der aktuelle Stand der Rücklage beträgt € 40.742,82.

Die Tops sind auch einzeln erwerbbar. Die Preise dieser sind wie folgt:

Top 1: 63.697,50 €

Top 2: 81.135,00 €

Top 3: 42.232,50 €

Top 4+17: 93.172,50 €

Top 12: 78.622,50 €

Top 14: 112.200,00 €

Top 15: 112.420,00 €

Top Mag1: 37.272,00 €

Top Mag2: 31.224,00 €

Die Lage und Infrastruktur dieser Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegende U-Bahn-Station (U6) sowie durch mehrere Straßenbahnlinien gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen 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 <1.500m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap