

## Investment! Wohnungspaket, Nähe Matzleinsdorfer Platz



**Objektnummer: 2378**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	437.640,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

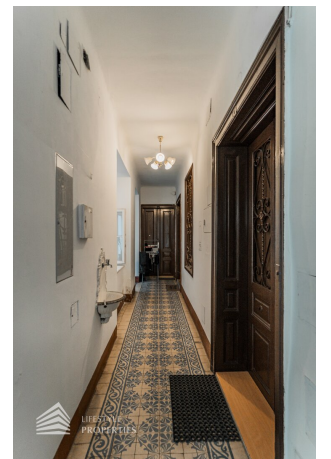


### Marie-Louise Eisenburger

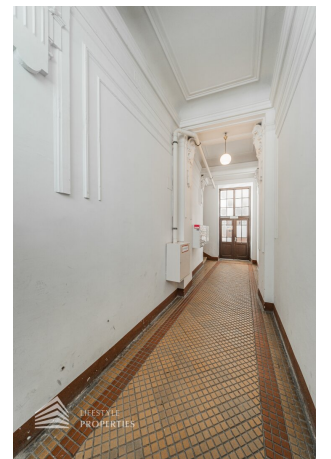
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

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

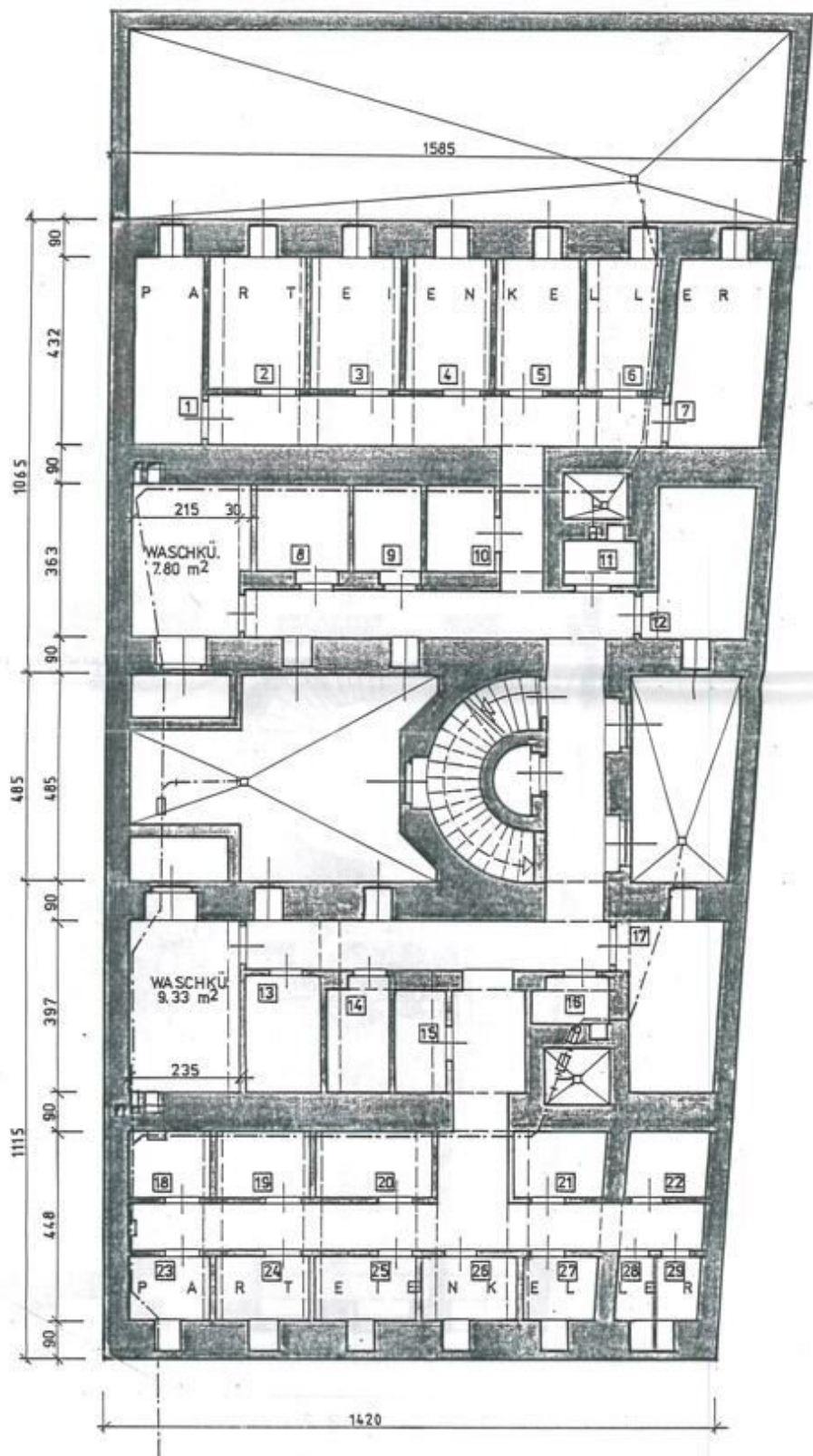
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





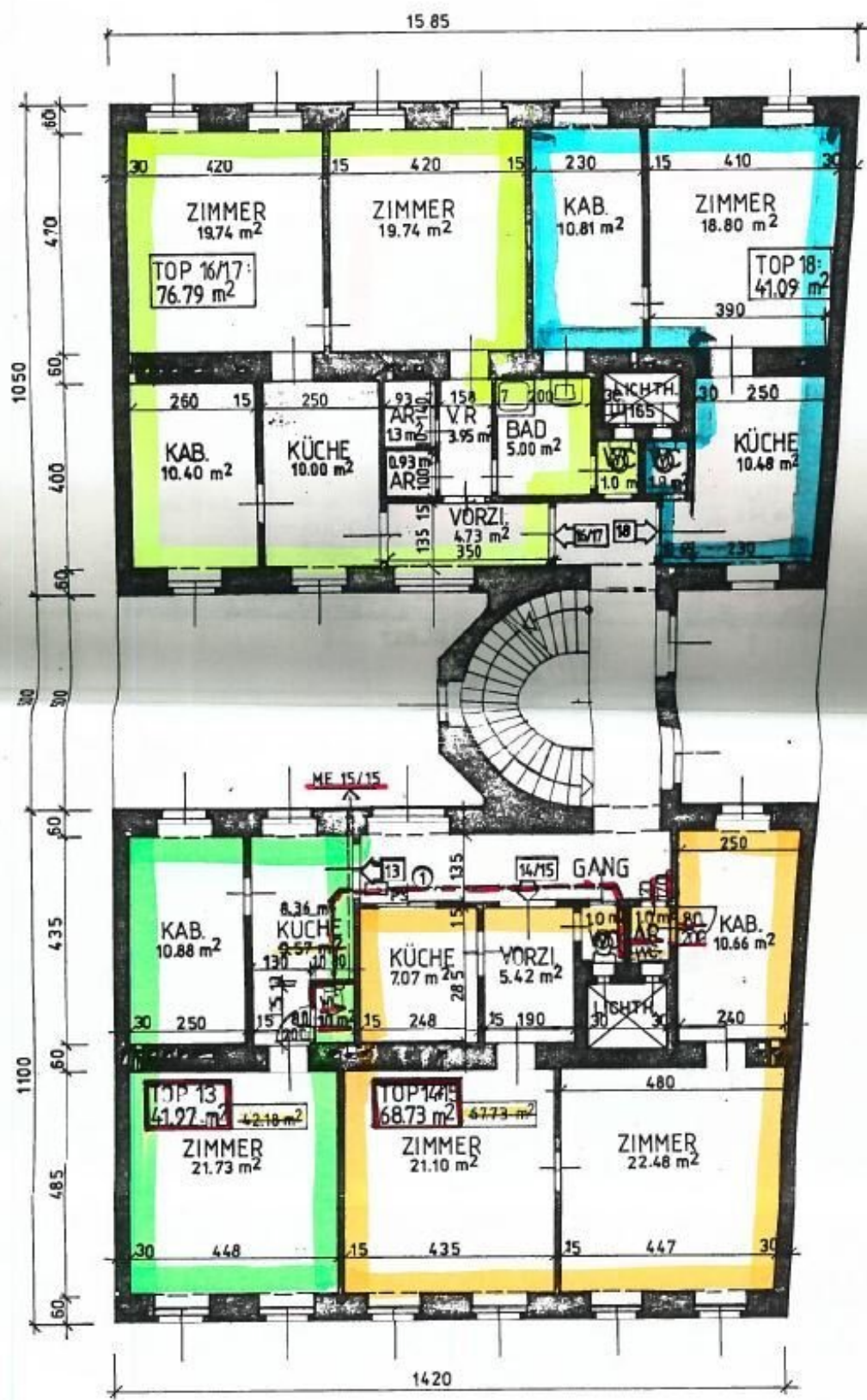




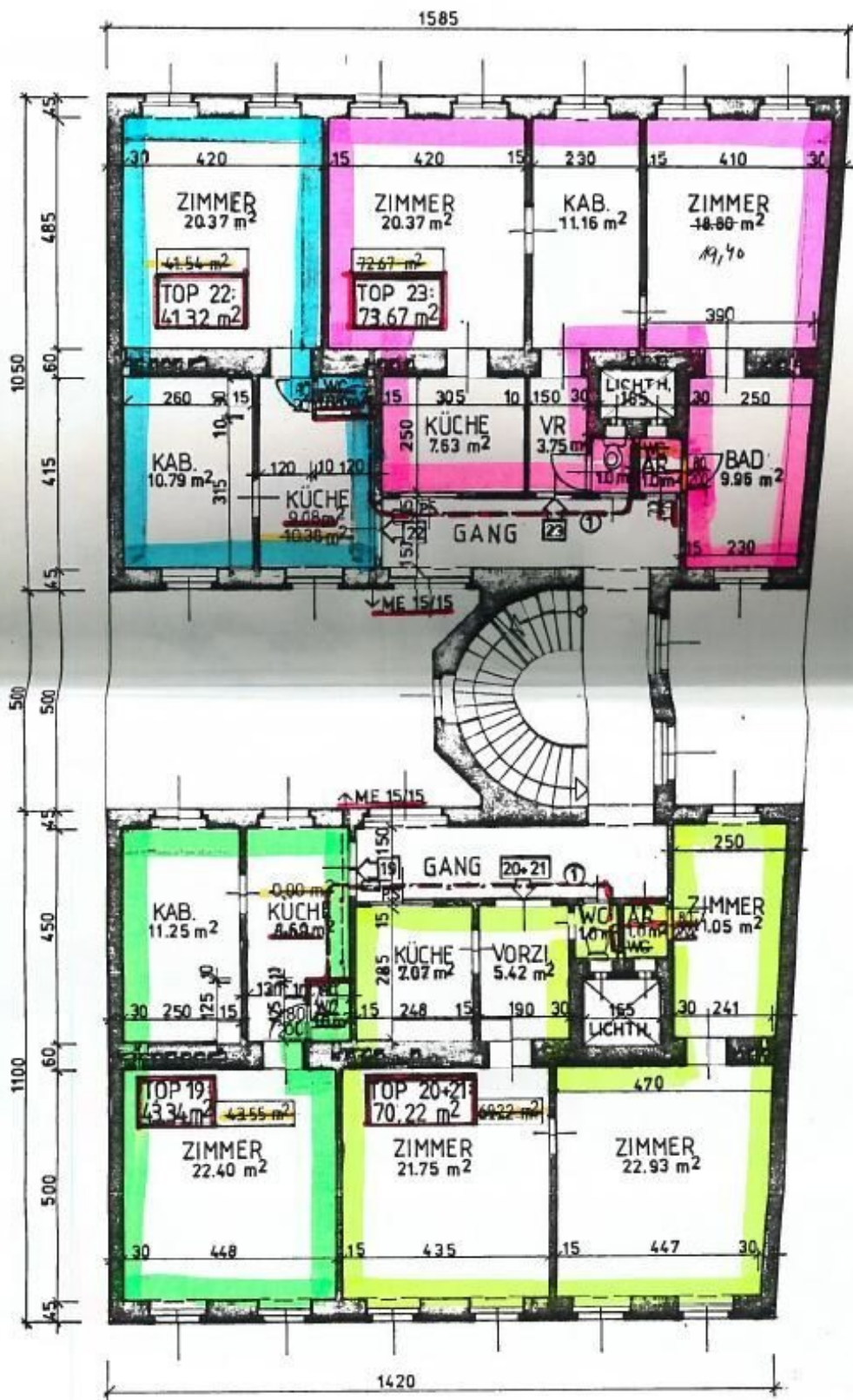


KELLER



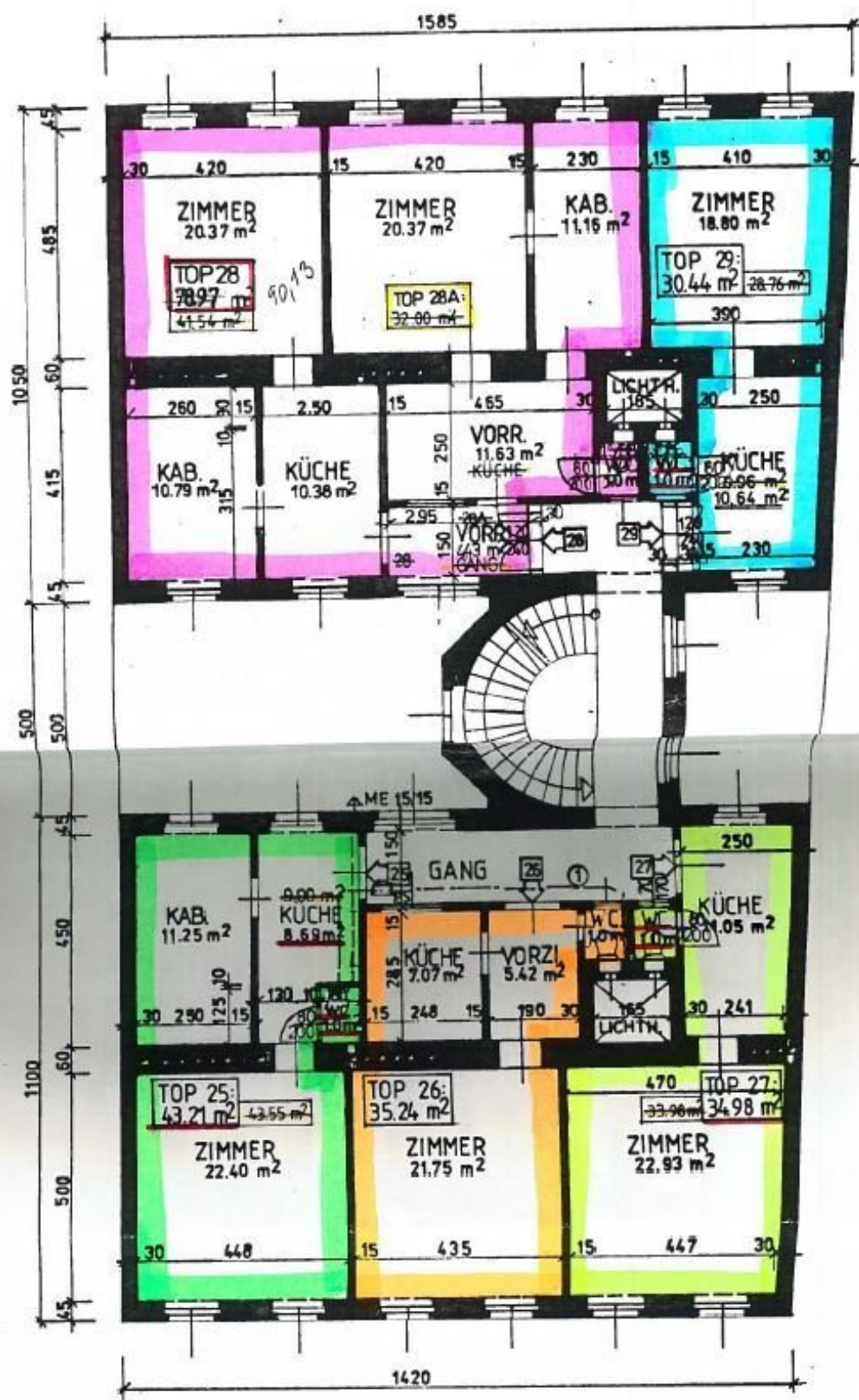


1. STOCK

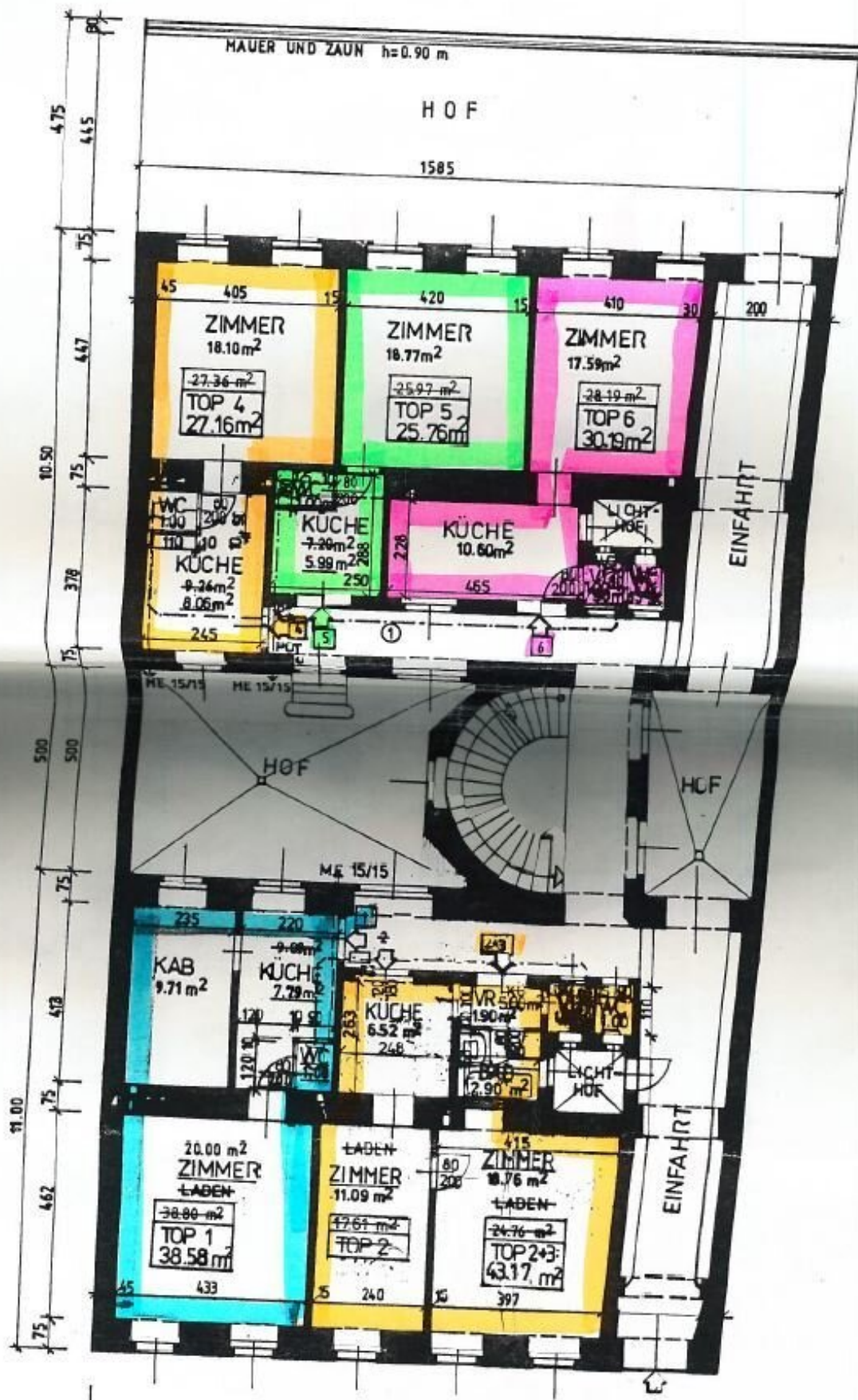


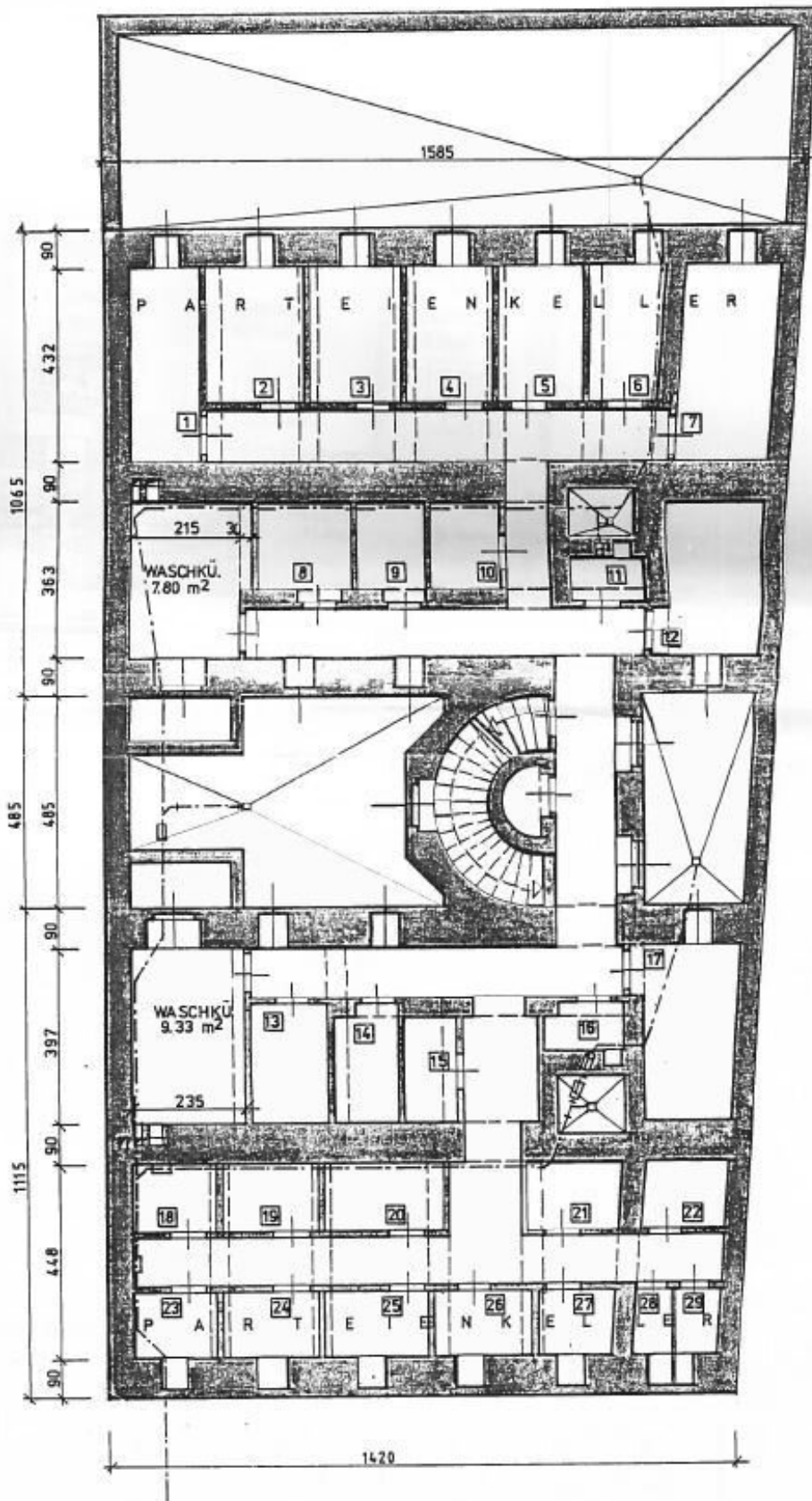
2. STOCK





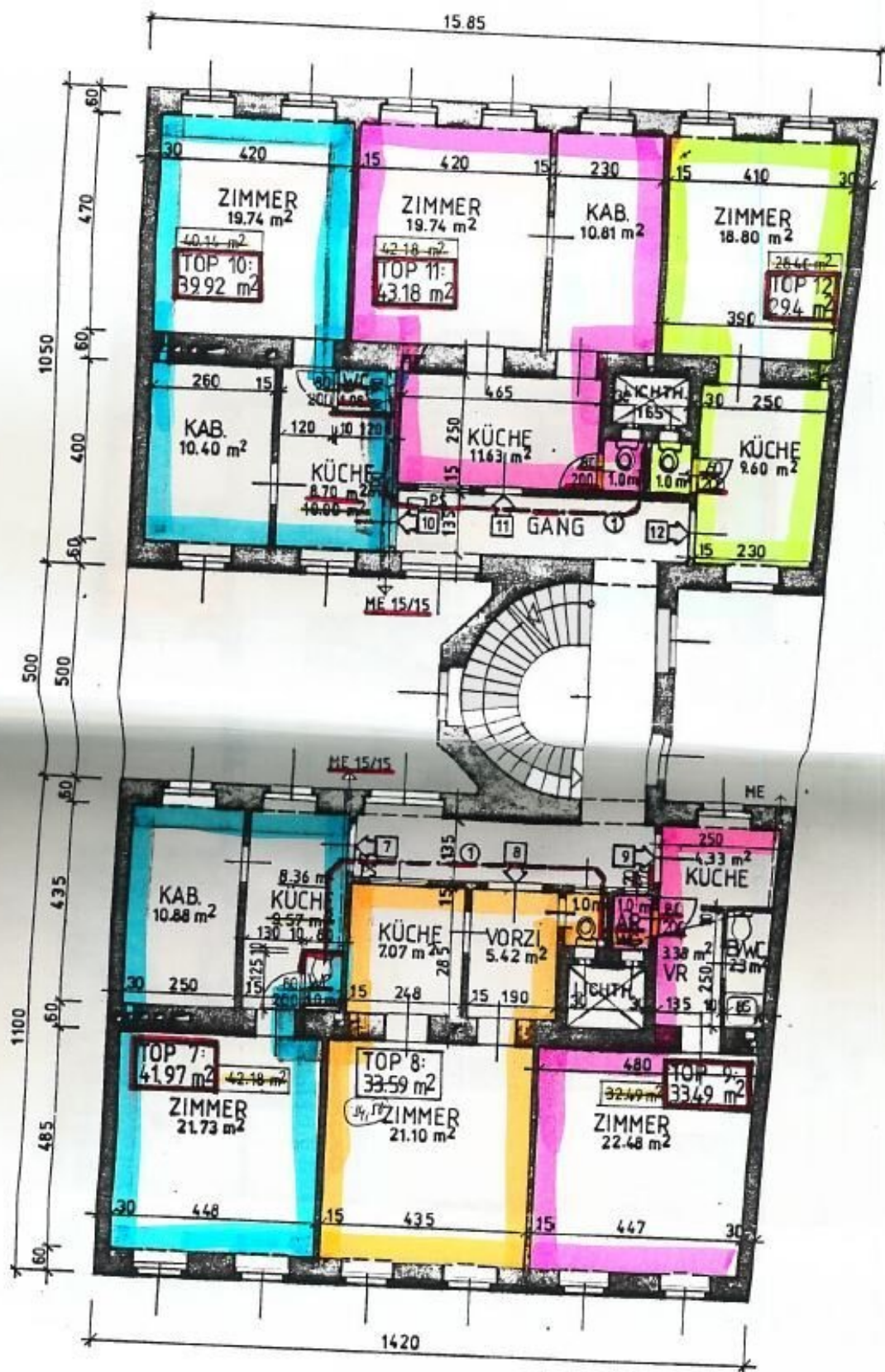
3. STOCK





KELLER





MEZZANIN

Top-Nr.	Kat.	Nutz.	Status	Ebene	Fläche (m <sup>2</sup> )			Miete pro Monat		
					Gesamt	Frei	befristet	unbefristet	m <sup>2</sup>	Ist
6	D	W	unbefr.	EG-Hof	30,17	-	-	30,17	€ 2,12	€ 63,96
22	D	W	unbefr.	2	41,32	-	-	41,32	€ 4,24	€ 175,20
28	B	W	unbefr.	3	74,39	-	-	74,39	€ 2,81	€ 209,04
					<b>145,88</b>	-	-	<b>145,88</b>	<b>€ 3,07</b>	<b>€ 448,20</b>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein tolles Wohnungspaket im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten.

In diesem Wohnungspaket sind drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> enthalten. Die Einheiten befinden sich in einem wunderschönen Altbaugebäude, welches im Jahr 1904 erbaut wurde. Alle Wohnungen sind unbefristet vermietet. Der jährliche Nettomiettertrag beläuft sich auf ca. € 5.661,-. Das Gebäude wurde in den Jahren 2015-2018 im Zuge des Dachgeschossausbaus revitalisiert und seitdem befindet sich auch ein Personenaufzug im Haus.

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

Top 6: 90.510 €

Top 22: 123.960 €

Top 28: 223.170 €

Weitere Informationen können Sie der beigefügten Liste entnehmen.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind als sehr gut zu bewerten. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt. Der Bahnhof „Matzleinsdorfer Platz“ liegt nur ca. 500 Meter entfernt. Hier wird aktuell die U-Bahn-

Station Matzleinsdorfer Platz errichtet. Diese soll ab 2027 die vorläufige Endstation der U-Bahn-Linie U2 sein. Die nächste U-Bahn-Station U6 „Längenfeldgasse“ erreichen Sie ebenfalls nach einem kurzen Spaziergang. Die U3-Station

„Neubaugasse“ liegt ca. 1,6 Kilometer entfernt. Ebenso erreichen Sie etwaige Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafés in wenigen Gehminuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Investmentpaket.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap