

## Lukratives Wohnungspaket mit Rohdachboden



**Objektnummer: 2382**

**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>	1903
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	272,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 198,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.652.680,00 €
<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.









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Investmentpaket im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring.

Mit dem Kauf dieses Pakets erwerben Sie Eigentum an sieben unbefristet vermieteten Wohneinheiten. Die Summe der Nutzflächen beträgt ca. 272,31 m<sup>2</sup>, wobei diese Fläche mit einem Dachgeschossausbau (Kaufpreis € 912.000) auf ca. 608 m<sup>2</sup> erhöht werden kann. Neben dem Wohnungspaket erlangen Sie das alleinige Entwicklungsrecht für den Ausbau des Rohdachbodens. Mit dem Wohnungspaket erwerben Sie insgesamt ca. 20,25 % Anteil am Haus. Das Stiegenhaus, die Steigleitungen sowie die Fenster der Wohnungen wurden Großteils erneuert.

Die derzeitigen Jahres-Nettomieteinnahmen der sieben Wohneinheiten belaufen sich auf ca. € 12.712.

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

Top 2: 118.428,50 €

Top 8: 89.505,00 €

Top 10-11: 162.432,00 €

Top 14: 113.886,00 €

Top 18: 84.452,50 €

Top 24: 85.988,00 €

Top 25: 85.988,00 €

Die Lage und Infrastruktur dieser Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. Sie finden eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs (Billa, Apotheke, Bank, FitInn) in der unmittelbaren Umgebung des Hauses. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die naheliegenden U-Bahn-Station der U3 sowie durch mehrere Straßenbahnlinien gewährleistet. Der nahegelegene Wienerwald lädt zudem zu ausgiebigen Spaziergängen im Grünen ein. 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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap