

# Zinshaus- Angemessener Mietzins/ Airbnb / Ausbaupotential



Bild 1

**Objektnummer: 1155/2473**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.077,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 243,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	1.575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Serkan Geyik

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

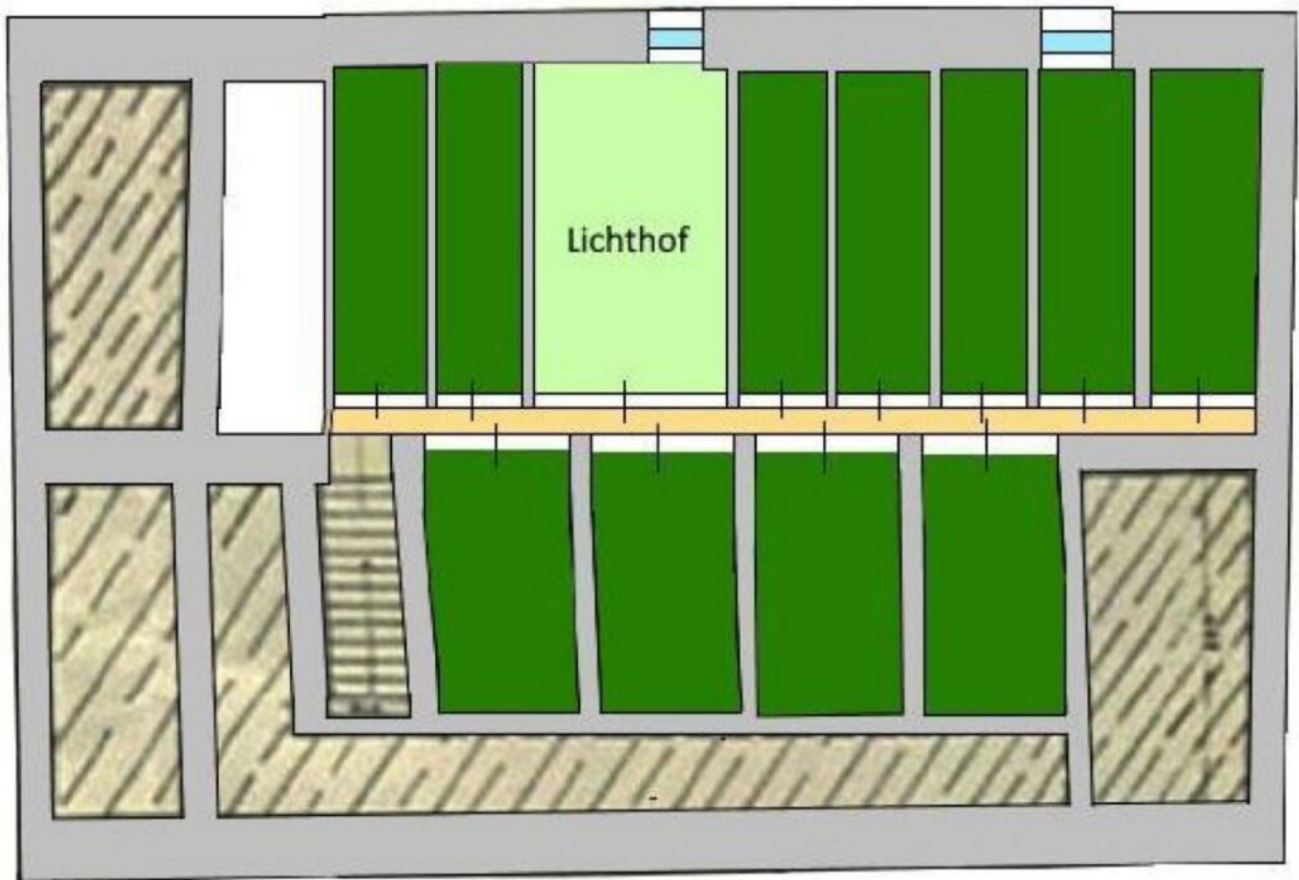
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

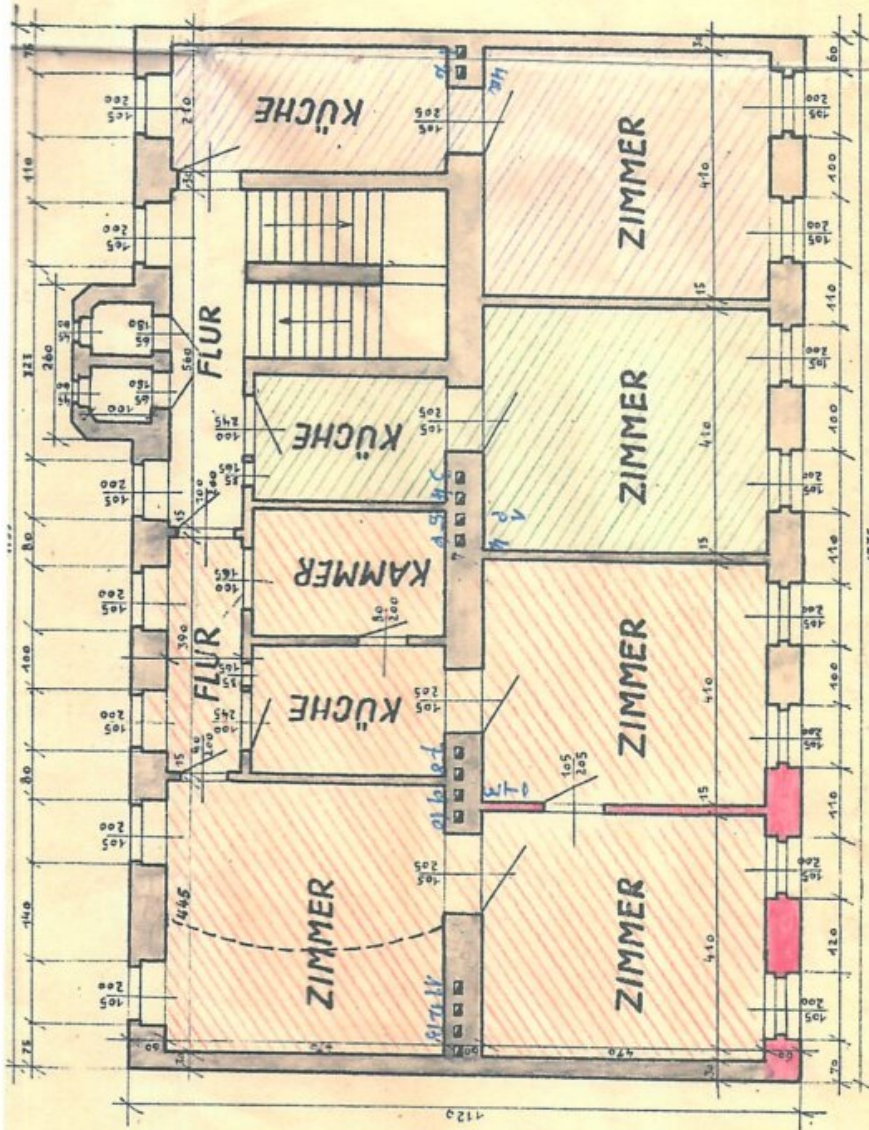




# KELLERPLAN

Geiselbergstraße 3 1110 Wien

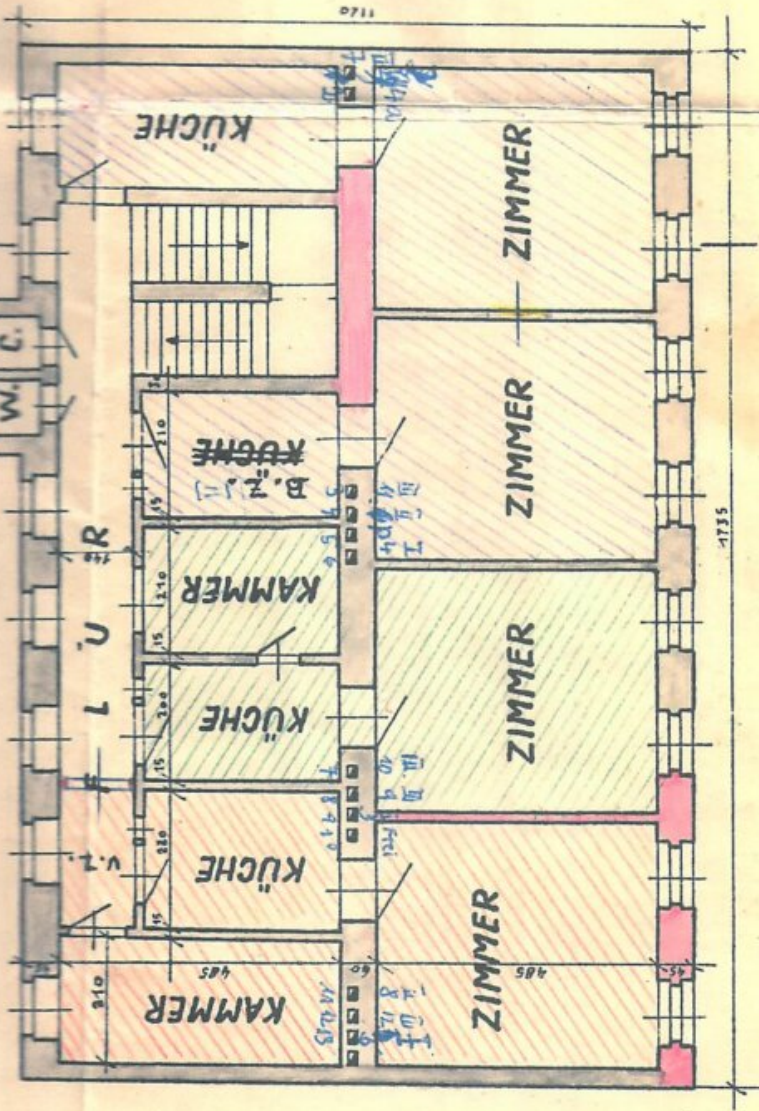




I. STOCK.

M, Geiselbergstraße 3

SCHNITT A-B.



II. UND III. STOCK.

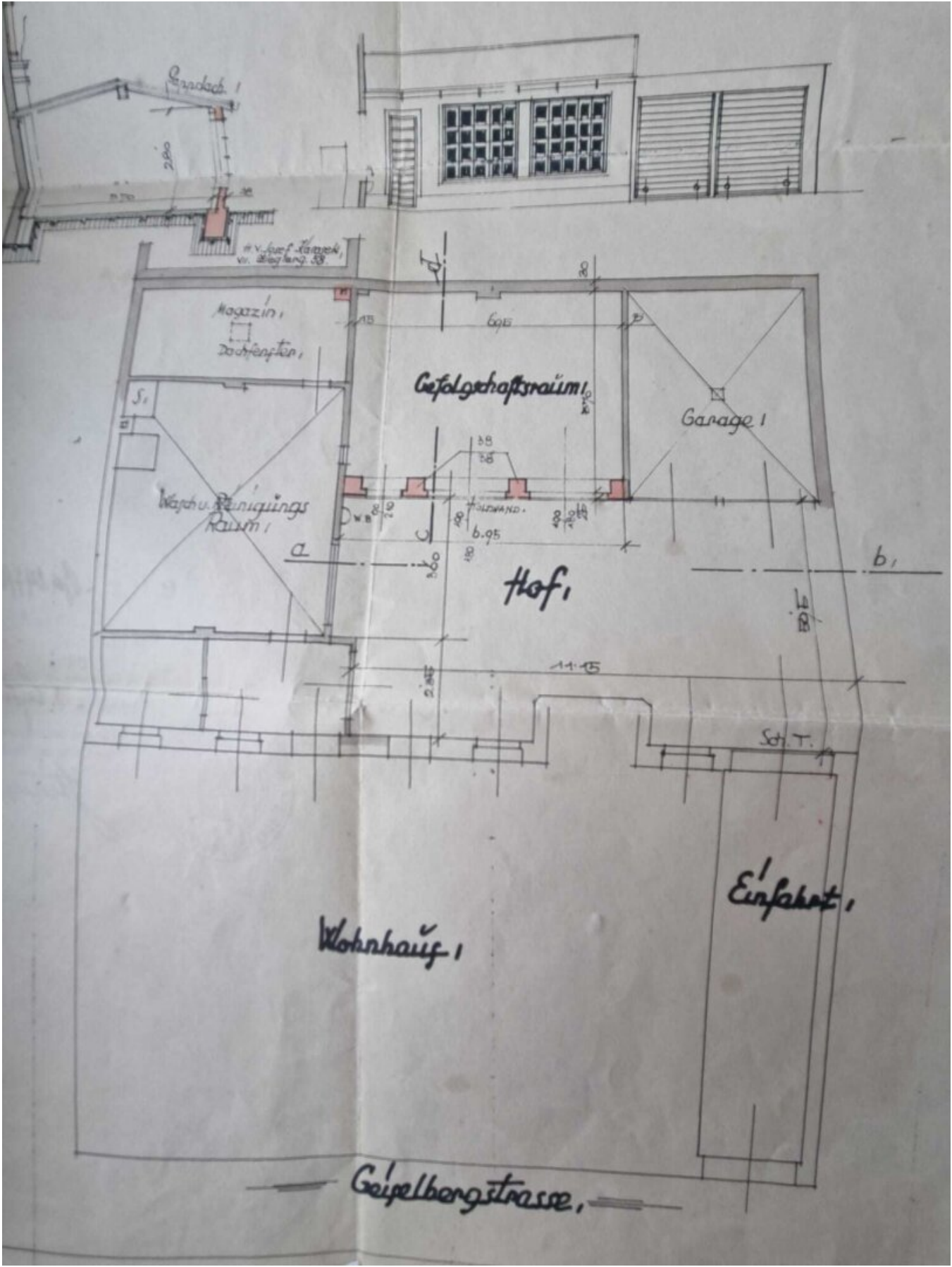
GRUNDEIGENTÜMER:

BAUHERR:

*von Pannock*

*von Pannock*

M. Geiselbergstr. 3





## Objektbeschreibung

In zentraler Lage kommt ein Zinshaus mit eingereicherter Planung und hohem Leerstand zum Verkauf.

Das im Jahr 1903 errichtete Zinshaus untergliedert sich in Keller-, Erd- und drei Obergeschossen sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

**Die Wiederherstellung nach einem Bombenschaden im 2. Weltkrieg (Baubescheid vom 28.04.1949) erlaubt die Vermietung zum angemessenen Mietzins (siehe §16 Abs. 1 Z 2 MRG).**

Die derzeitige Bestandsfläche (ca. 627 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- 1 Geschäftslokal mit 120 m<sup>2</sup>
- 11 Wohnungen mit insgesamt 398 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- sowie 1 Garage/Magazin (derzeitige Fläche ca. 109 m<sup>2</sup>) mit Ausbaupotential

Rund 107 m<sup>2</sup> der Bestandsflächen sind unbefristet vermietet (-> Potential der Ausmietung bzw. Freiwerdung).

Die restlichen Flächen sind bestandsfrei.

Laut Einreichung beläuft sich das Ausbaupotential auf rund 559 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. Freiflächen.

Nach Ausbau beläuft sich die Gesamtfläche auf ca 1077 m<sup>2</sup> zzgl. Freiflächen.

Bei Interesse schicken wir Ihnen gerne den Vorabzug der Einreichplanung zu.

**Aufgrund der Widmung ist auch eine Vermietung über Airbnb möglich.**

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Frage steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap