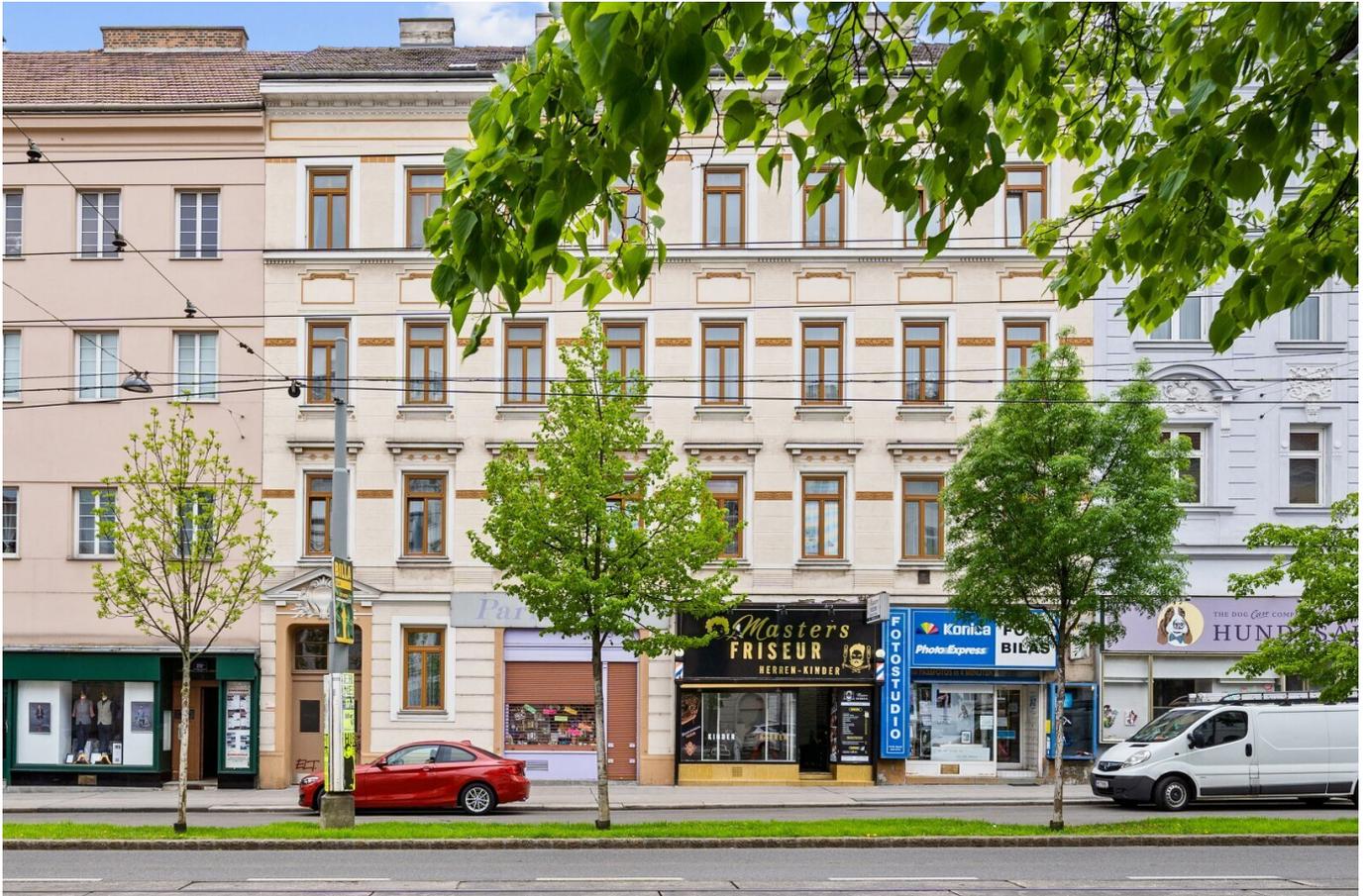


**Mittelzinshaus! Privat! DB baubewilligt! Einreichplan  
vorhanden!**



**Objektnummer: 4566**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	703,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

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

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

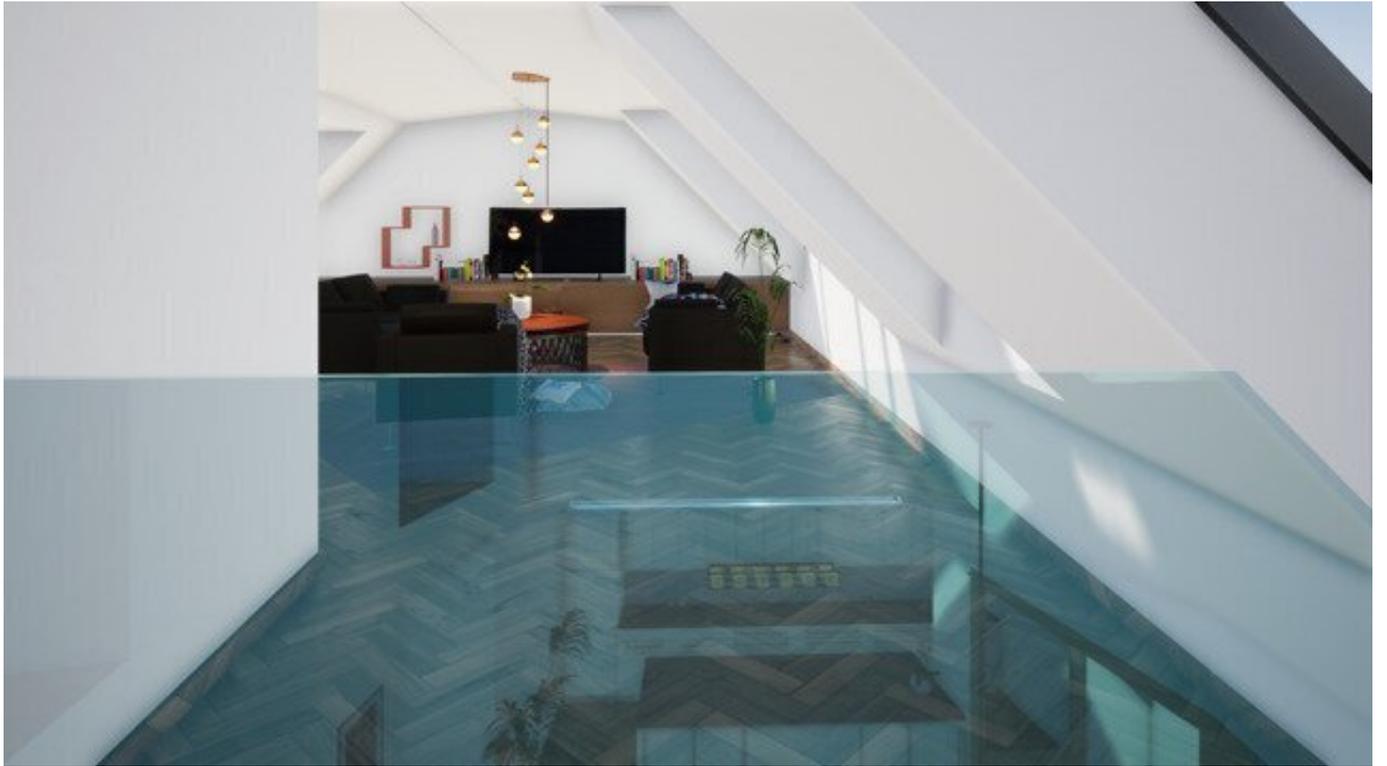
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **Gepflegter Altbau mit 300m<sup>2</sup> baubewilligtem Rohdachboden!**

Hierbei gelangt ein ausbaufähiges, um 1912 erbautes, 3-stöckiges Stilzinshaus mit gegliederter, schön verzierter Fassade, zum Verkauf.

Dieses besteht aus 12 Einheiten. Eine Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> sowie ein Geschäftslokal mit ca. 32 m<sup>2</sup> sind befristet, der Rest unbefristet vermietet, wobei auch hier Potential zur Freiwerdung besteht.

**Drzt. Nettomiettertrag: rd. € 54.612 p.a.**

**Die Nutzfläche beträgt derzeit ca. 703,21 m<sup>2</sup> plus baubewilligtem Rohdachboden ca. 300 m<sup>2</sup> nach Ausbau mit Terrassen.** Lt. Architekten könnten die Geschäftslokale nach Freiwerden (2 Geschäftslokale kurz vor Pension, 1 Geschäftslokal befristet vermietet bis 31.05.2026) zu Garagen umgebaut werden. Der Dachboden kann auf zwei Ebenen mit Terrassen ausgebaut werden. Es entstehen dabei drei lukrative Wohnungen mit Freiflächen. **Diese sind bereits baubewilligt.** Einen Plan für den Dachbodenausbau erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Anmerkung: Der Kaufpreis beinhaltet auch die Baubewilligung!**

**Anmerkung zu den Fotos auf Seite 7 + 8: Hierbei handelt es sich um Rendering-Fotos der Wohnungen nach Dachbodenausbau!**

### **Lage:**

Das Haus befindet sich direkt auf der Hernalser Hauptstraße mit der wunderschönen Baumallee und kann als eine sehr gefragte und beliebte Lage bezeichnet werden. Es liegt sehr verkehrsgünstig und zentral, unmittelbar nach der Hernalser Brücke. Man erreicht alle Einrichtungen, wie Supermärkte, Cafes & Bars, Restaurants etc, des täglichen Bedarfs, gemütlich zu Fuß in weniger als 5 Minuten. Weiters laden das naheliegende öffentliche Kongressbad sowie der riesige Kongresspark zum Entspannen und die bekannte Alszeile zum Spazieren, laufen oder Radfahren ein.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Hierbei sind die besten Anbindungen gegeben, da man in kürzester Zeit viele Zentren, wie U3-Ottakring, Handelskai, Hütteldorf, Schottenring, Schafberg, Neuwaldegg etc., erreicht.

S-Bahn: S45

Straßenbahn: 43, 44 (**diese Linien führen direkt in die Stadt zum Schottentor**) und 10

Bus: 42A, 44A

### **Besichtigung nach Vereinbarung!**

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@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 <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap