

**Für Bauträger: 80% leer & 800m<sup>2</sup> Ausbau-Potenzial**



**Objektnummer: 8164/2167**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.310,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.310,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.755,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Kuttenberger**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 5150000  
H +43 676 5150000

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



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
**Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.**  
**Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)**

## Objektbeschreibung

### 2 Zinshäuser für Bauträger: 80% leer & 800m<sup>2</sup> Ausbau-Potenzial

Zum Verkauf gelangen 2 gegenüberliegende Zinshäuser Nähe Matzleinsdorfer Platz (künftige U2 Station in etwa 700m fußläufiger Entfernung).

Die Objekte sind überwiegend bestandsfrei und sanierungsbedürftig.

### Eckdaten (beide Häuser zusammen):

- NFL (Bestand): ca. 1.310m<sup>2</sup>
- davon noch ca. 217m<sup>2</sup> unbefristet vermietet
- Leerstand: ca. 1.020m<sup>2</sup> (per Nov 2024)
- Befristungen: 72,55m<sup>2</sup> (Dez 2027)
- zusätzliches Ausbau-Potenzial: ca. 800m<sup>2</sup> (unverbindliche Schätzung)

Die Kaufpreisvorstellung für beide Häuser im Paket liegt bei € 2.300.000,- (VB).

### Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:

- Vormerkkunde werden & Angebote erhalten? [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende Finanzierung finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)

- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

**KUTTENBERGER IMMO** - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**\*

*(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap