

**1/10 Anteil an generalsaniertem Zinshaus | Top Lage |  
Ideales Investment**



**Objektnummer: 6013/803**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.083,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.172,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	267,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 676 32 076 23  
H +43 676 32 076 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **1/10-Anteil** an einem im Jahr 2006 generalsaniertem Zinshaus im beliebten und aufstrebenden 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring.

### Immobilien Daten

- Die Netto-Mieteinnahmen aktuell: € 10.888 pro Monat | € 130.656 pro Jahr
  - Die Betriebskosten betragen monatlich € 3.275,01, was einem Jahresbetrag von € 39.300,12 entspricht
  - Rücklagen oder Rückstellungen werden im Konstrukt der Miteigentümergeinschaft (MEG) nicht gebildet. Laufende Instandhaltungen und Sanierungen werden direkt aus den Mieten finanziert.
  - Für das Jahr 2025 sind keine, über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant.
  - Baujahr ca.1900, generalsaniert 2006
  - Nutzfläche: ca. 1.172 m<sup>2</sup> / Davon vertraglich vermietbare Nutzwertfläche 1.083,07 m<sup>2</sup>
  - Anzahl der Wohneinheiten: 21 Wohnungen auf 3 Stockwerken und im Dachgeschoß
  - Dachboden: ausgebaut
- Im Jahr 2006 wurden 4 exklusive Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen errichtet, darunter 3 Maisonettwohnungen
- Extrem großer Garten für diese Lage mit 330 m<sup>2</sup>

- Vollvermietung seit Sanierung
- 8 Miteigentümer seit 2004

**Zustand:** gut gepflegt, es wurden regelmäßige Sanierungen durchgeführt

- 2006: Gesamtsanierung (ca. € 1,2 Mio)
- 2018: Die wunderschöne Fassade wurde neu verputzt
- 2022: Das Stiegenhaus wurde neu gestrichen

**Heizungsart:** Gaszentralheizung

### **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

### **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder

Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap