

**Starten Sie Ihr Business! Gewerbliches  
Wohnen/Kurzzeitvermietung! Bestandsfreies Zinshaus in  
TOP-Lage gleich bei der U-Bahn Ottakring! Optimale  
Grundrisse + Beste Infrastruktur!**



**Objektnummer: 277234**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienverhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Enenkelstraße                            |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1882                                     |
| Zustand:                      | Projektiert                              |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 1.147,00 m <sup>2</sup>                  |
| Nutzfläche:                   | 1.273,00 m <sup>2</sup>                  |
| Balkone:                      | 6  |
| Terrassen:                    | 5  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,16                            |
| Kaufpreis:                    | 2.990.000,00 €                           |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.348,78 €                               |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 30  
H 0043 660 47

Gerne stehe ich  
zur Verfügung.



zur

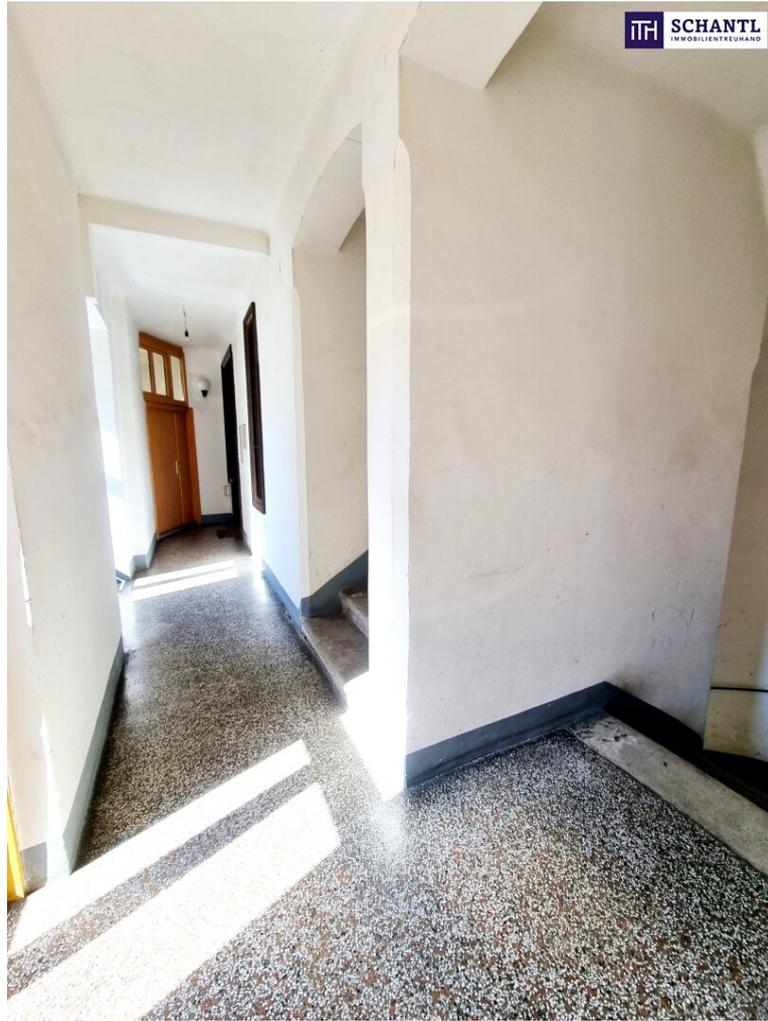


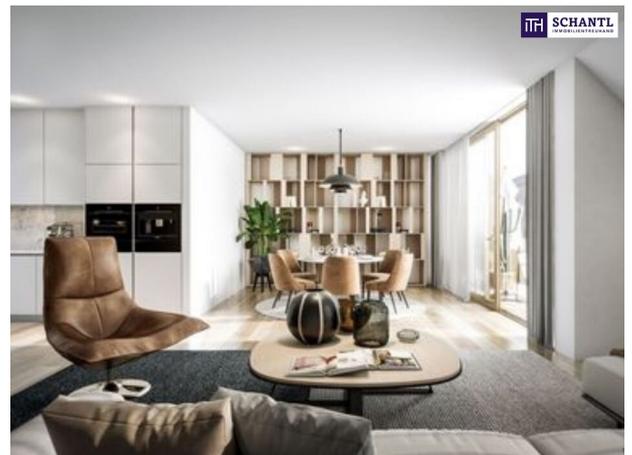




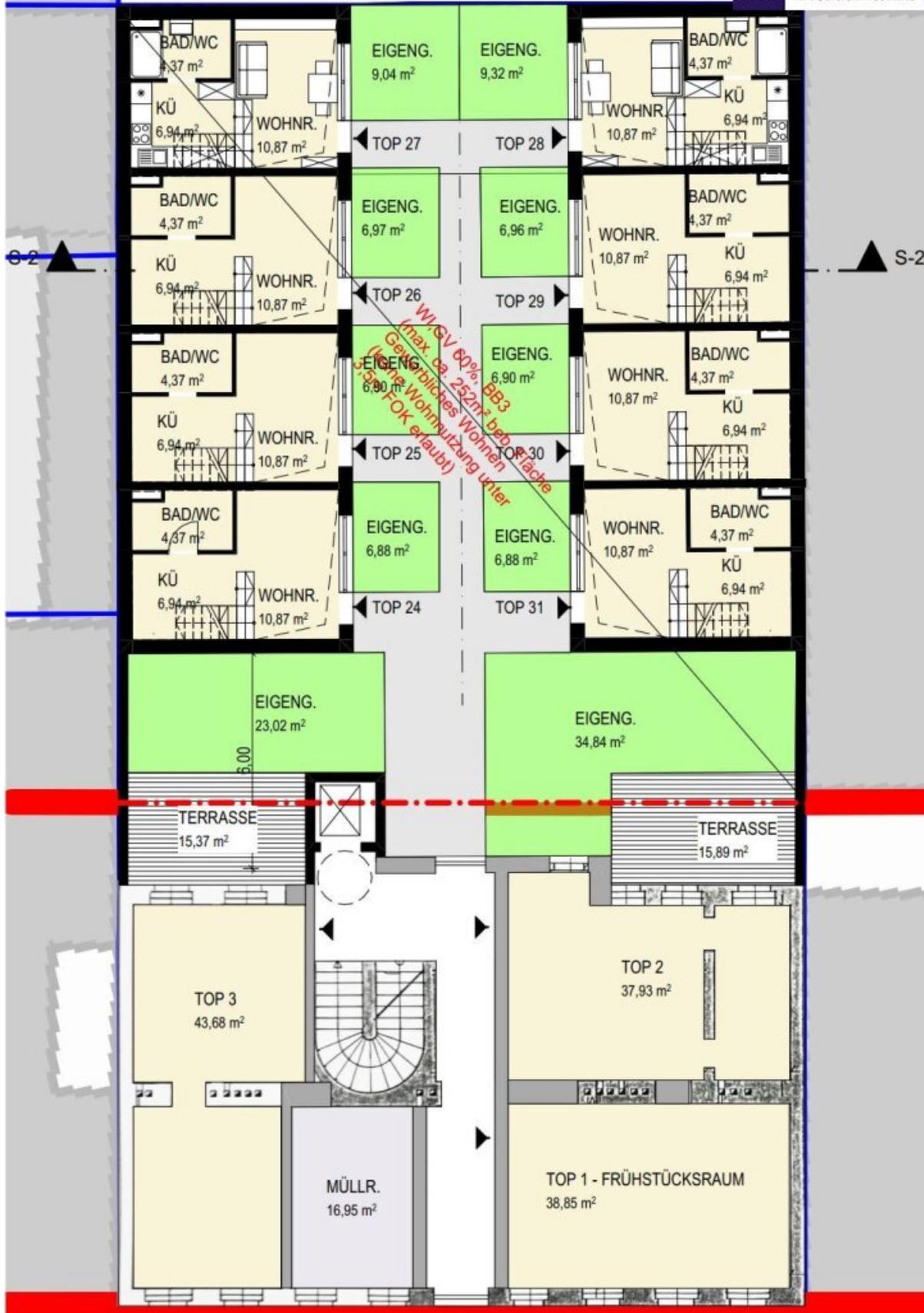


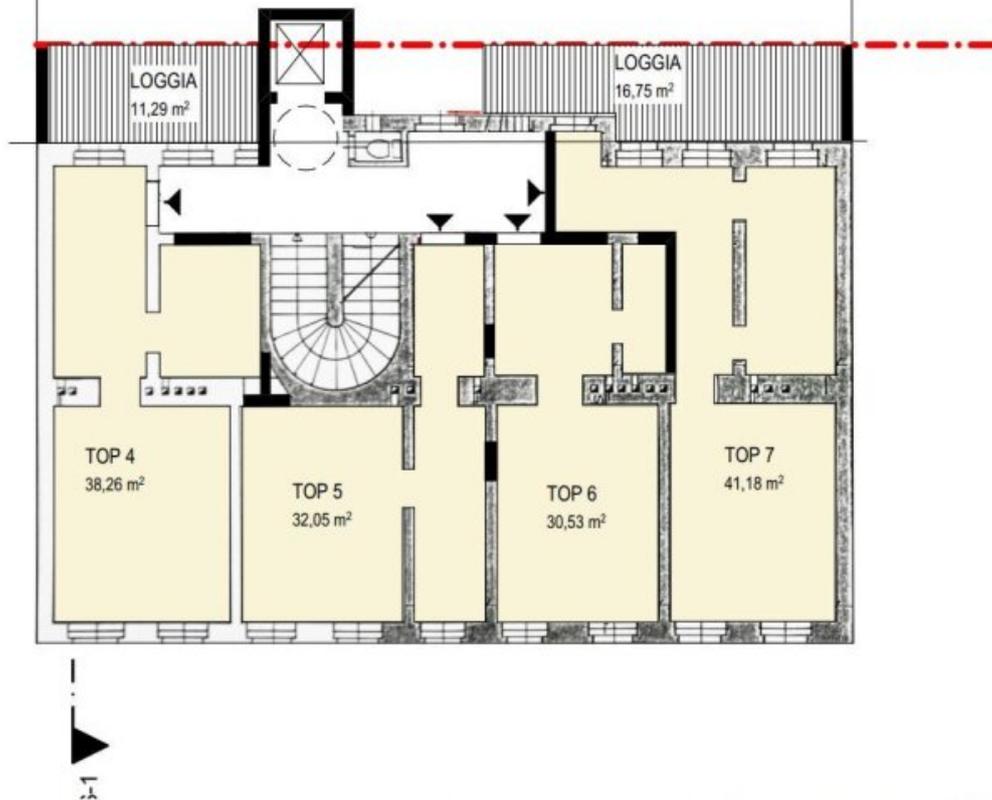
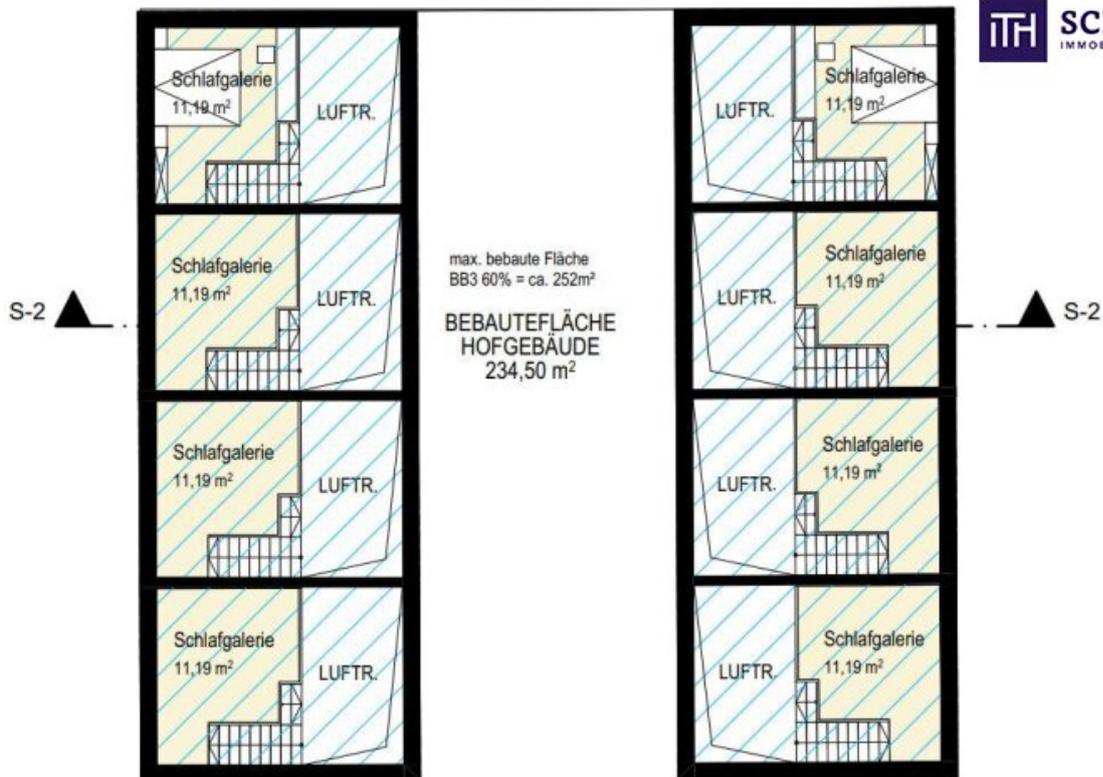




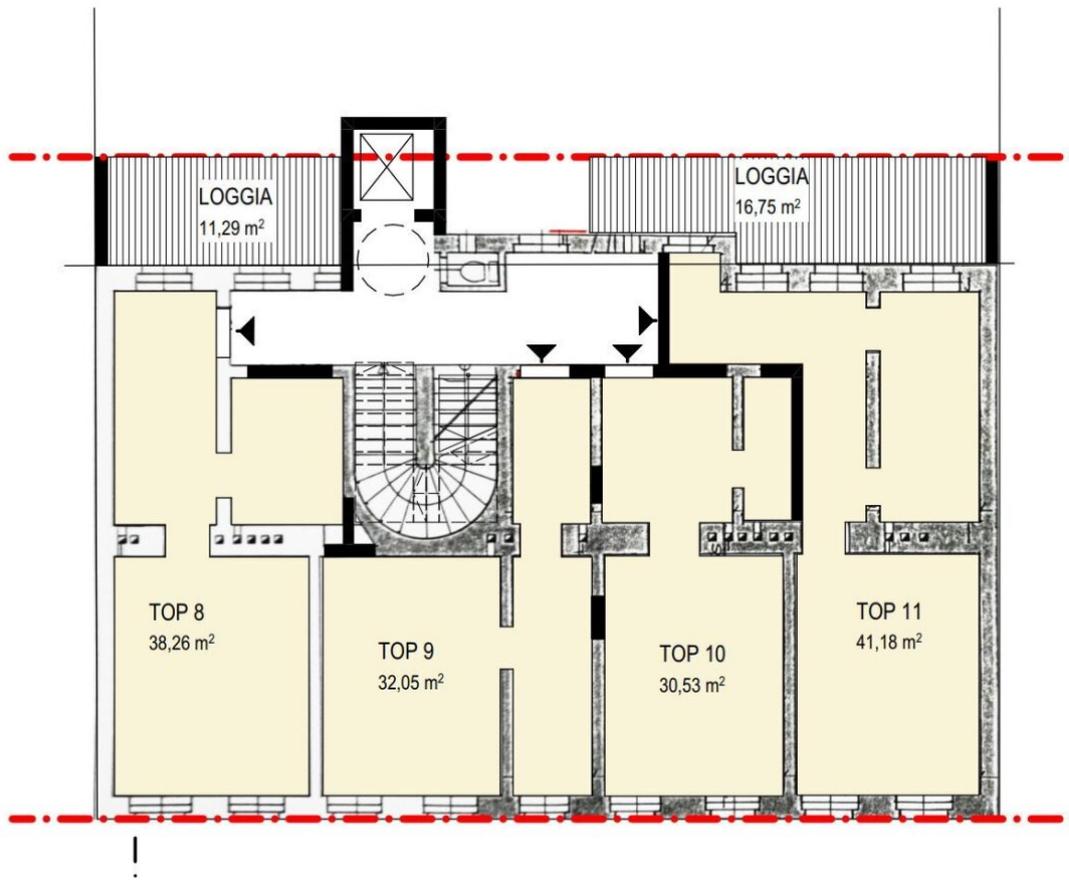


NFL JE HOFEINHEIT:  
33,37m<sup>2</sup>

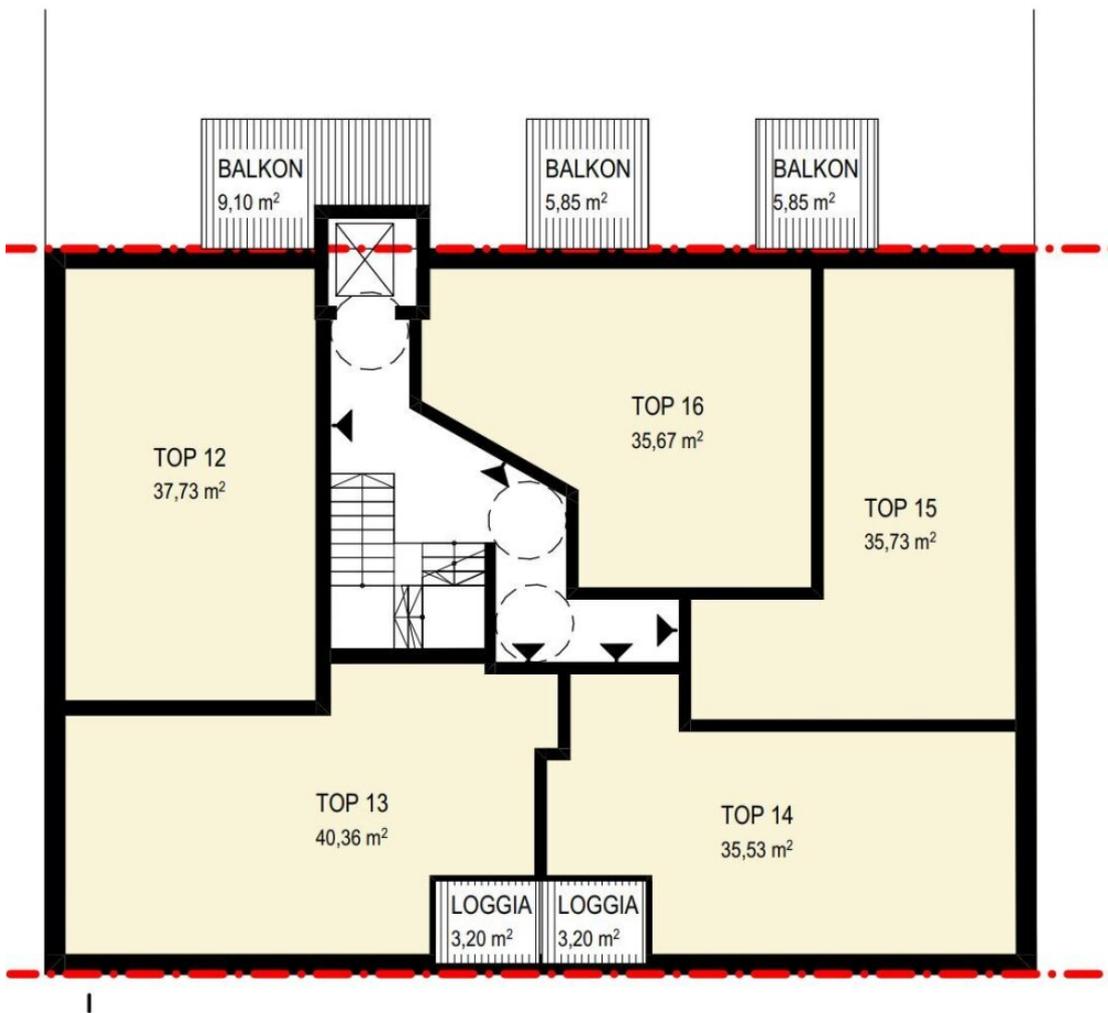




GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M 1:200

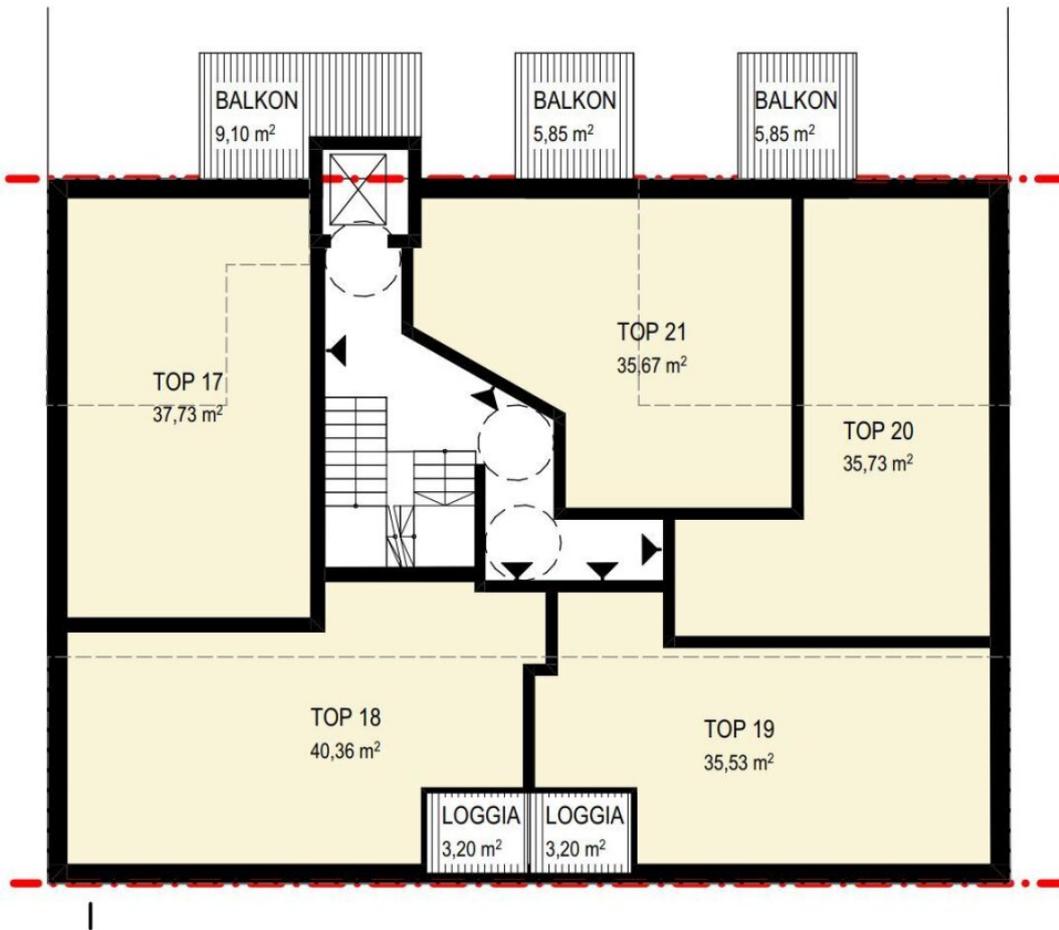


GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M 1:200

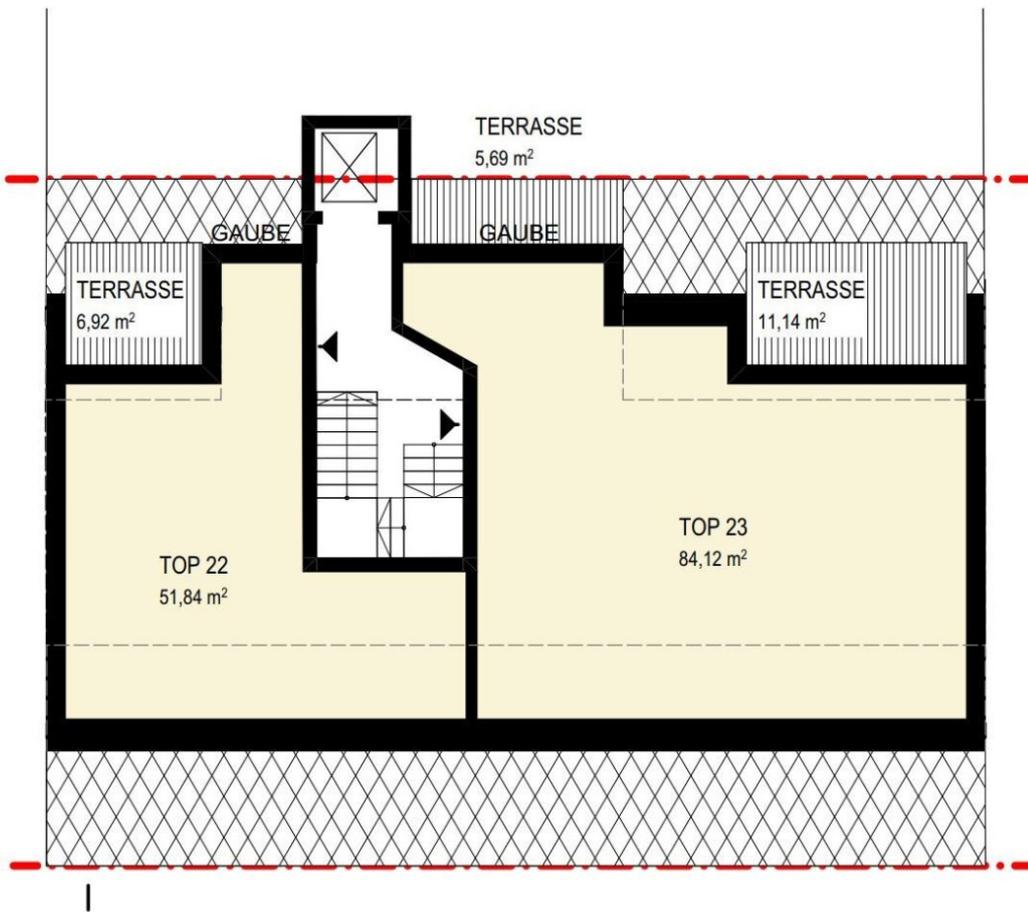


I

GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS M 1:200



GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS M 1:200



GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS M 1:200

## Objektbeschreibung

**Starten Sie Ihr Business! Gewerbliches Wohnen/Kurzzeitvermietung! Bestandsfreies Zinshaus in TOP-Lage gleich bei der U-Bahn Ottakring! Optimale Grundrisse + Beste Infrastruktur!**

### **TOP Gelegenheit!**

Dieses bestandsfreie Zinshaus bietet viele Möglichkeiten! Es gibt aktuell eine Studie für einen Bestandsumbau und einen DG-Ausbau für eine gewerbliche Vermietung! Optimal geplante, kompakte Einheiten, kleine Balkone/Loggien/Terrassen und Gärten sowie eine perfekte Infrastruktur runden das perfekte Angebot ab.

Facts:

- + Grundstücksfläche ca. 680m<sup>2</sup>, davon ca. 510m<sup>2</sup> bebaute Fläche
- + Bestand Straßentrakt + Hofgebäude aktuell: ca. 742m<sup>2</sup>
- + Straßentrakt Bestand: 8 Einheiten (7 Wohnungen + 1 Geschäftslokal)
- + Ausbau: ca. 405 m<sup>2</sup>: 6 Wohnungen mit Flächen von 40 bis 90 m<sup>2</sup>, alle mit privaten Freiflächen
- + Hoftrakt: ca. 312 m<sup>2</sup>: 4 neue Wohneinheiten mit Flächen von 38 bis 106 m<sup>2</sup> und privaten Freiräumen sowie Allgemeinflächen
- + Geplant: 18 Einheiten
- + Flächenwidmung: GB Gemischtes Baugebiet Bauklasse 3, geschlossene Bauweise, max. Trakttiefe 14m,

Kaufpreis: € 2.990.000.-

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap