

**# SQ - ATTRAKTIVES ZINSHAUS MIT  
DG-AUSBAUPOTENTIAL CHARMANTES 3FRONTENHAUS  
IN 1120 WIEN**



**Objektnummer: 19914**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	802,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.160,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.160,55 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	357,75 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.850.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.317,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

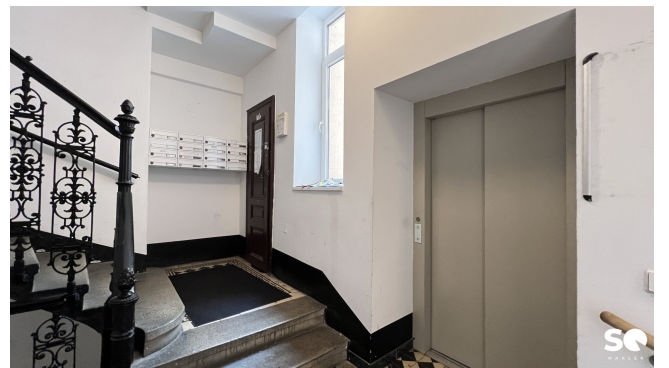
## Ihr Ansprechpartner



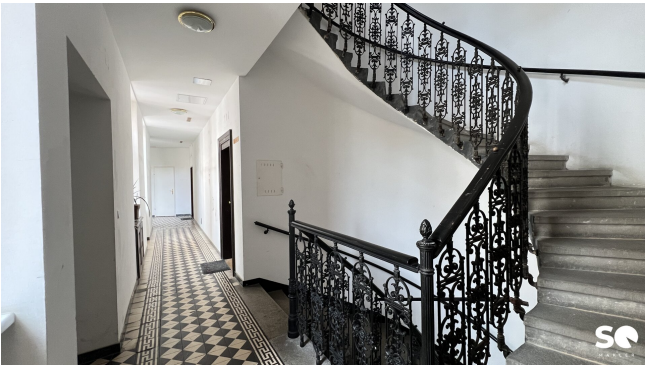
### STADTQUARTIER INVEST

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 1 796 15 58  
F +43 1 796 15 58 15











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Das Zinshaus **bietet sowohl Ausbau- als auch Umbaupotential** und ist **bereits mit einem Lift** ausgestattet. Die derzeitige Nutzfläche erstreckt sich **über ca. 1.160,55 m<sup>2</sup>**, verteilt auf das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss. Davon entfallen **ca. 802,80 m<sup>2</sup> auf Wohnflächen** und **ca. 357,75 m<sup>2</sup> auf Gewerbeflächen**.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- **Unbefristet** vermietete Flächen: **ca. 556,78 m<sup>2</sup>**
- **Leerstehende** Flächen: **ca. 357,75 m<sup>2</sup>**
- **Befristet** vermietete Flächen: **ca. 246,02 m<sup>2</sup>**

Zusätzlich besteht laut einer Studie das Potential für einen **Dachgeschossausbau von etwa 500 m<sup>2</sup>**, was weiteres Entwicklungspotential für das Objekt darstellt.

Die derzeitigen **monatlichen Mieteinnahmen (IST-HMZ) belaufen sich auf ca. € 6.881,73**, was einer **jährlichen Gesamtmiete von ca. € 82.580,76** entspricht. Bei Vollvermietung ergibt sich eine **Nettorendite von etwa 3,8 %**.

Das Zinshaus profitiert von einer sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich erhöht.

Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt **€ 3.850.000,-- (Asset Deal)**.

Der geplante Ausbau, kombiniert mit einer Neuvermietung der leerstehenden Flächen, könnte die Einnahmen erheblich anheben und das Zinshaus zu einem überdurchschnittlich rentablen Investment machen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap