

**# SQ - ZINSHAUS MIT DG-BAUBEWILLIGUNG NÄHE  
HAYDENPARK NÄHEG AUDENZDORFER  
GÜRTEL-RUHIGE SEITENGASSE**



**Objektnummer: 19944**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	952,46 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.590.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.719,27 €
<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

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Das Zinshaus präsentiert sich mit einer derzeitigen Nutzfläche von ca. 952,46 m<sup>2</sup> und bietet ein vielseitiges Nutzungskonzept. Die bestehende Wohnnutzfläche von ca. 594,2 m<sup>2</sup> wird durch ein Lager mit ca. 33,6 m<sup>2</sup> und eine Werkstatt, die zukünftig zu Wohnungen umgebaut werden kann, mit ca. 324,66 m<sup>2</sup> ergänzt.

## Potenzial:

Das Objekt zeichnet sich durch ein beeindruckendes Ausbau- und Umbaupotenzial aus. Im 2. Quartal 2024 wird voraussichtlich die Bewilligung für den Dachgeschossausbau erteilt, der zusätzliche ca. 216,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche schafft. Die derzeitige Werkstattfläche wird ebenfalls zu Wohnungen umgestaltet, wodurch sich nach der Entwicklung eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.208,89 m<sup>2</sup> ergibt. Balkone mit ca. 129,89 m<sup>2</sup> und Gärten mit ca. 41,84 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Komfort und Wohnqualität.

## Investitionsmöglichkeit:

Dieses attraktive Zinshaus präsentiert sich als lukrative Investitionsmöglichkeit. Mit einem Kaufpreis von € 2.590.000,- (Asset Deal) bietet das Objekt ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Provision beträgt 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% Umsatzsteuer.

## Fazit:

Insgesamt überzeugt dieses Zinshaus mit seiner erstklassigen Lage, dem hohen Entwicklungspotenzial und dem attraktiven Investitionspreis. Eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer lukrativen Immobilienanlage in Wien sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, dieses herausragende Angebot näher zu erkunden und von den vielfältigen Möglichkeiten zu profitieren.

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns einfach via **invest@stadtquartier.at** oder unter der Telefonnummer: [+43 1 796 15 58](tel:+4317961558).

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap