

## Zinshaus mit Entwicklungspotential nahe U4 Friedensbrücke



**Objektnummer: 1031**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	764,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 141,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	1.830.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Felix Kunej

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 1 9565116  
H +43 676 5055237

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

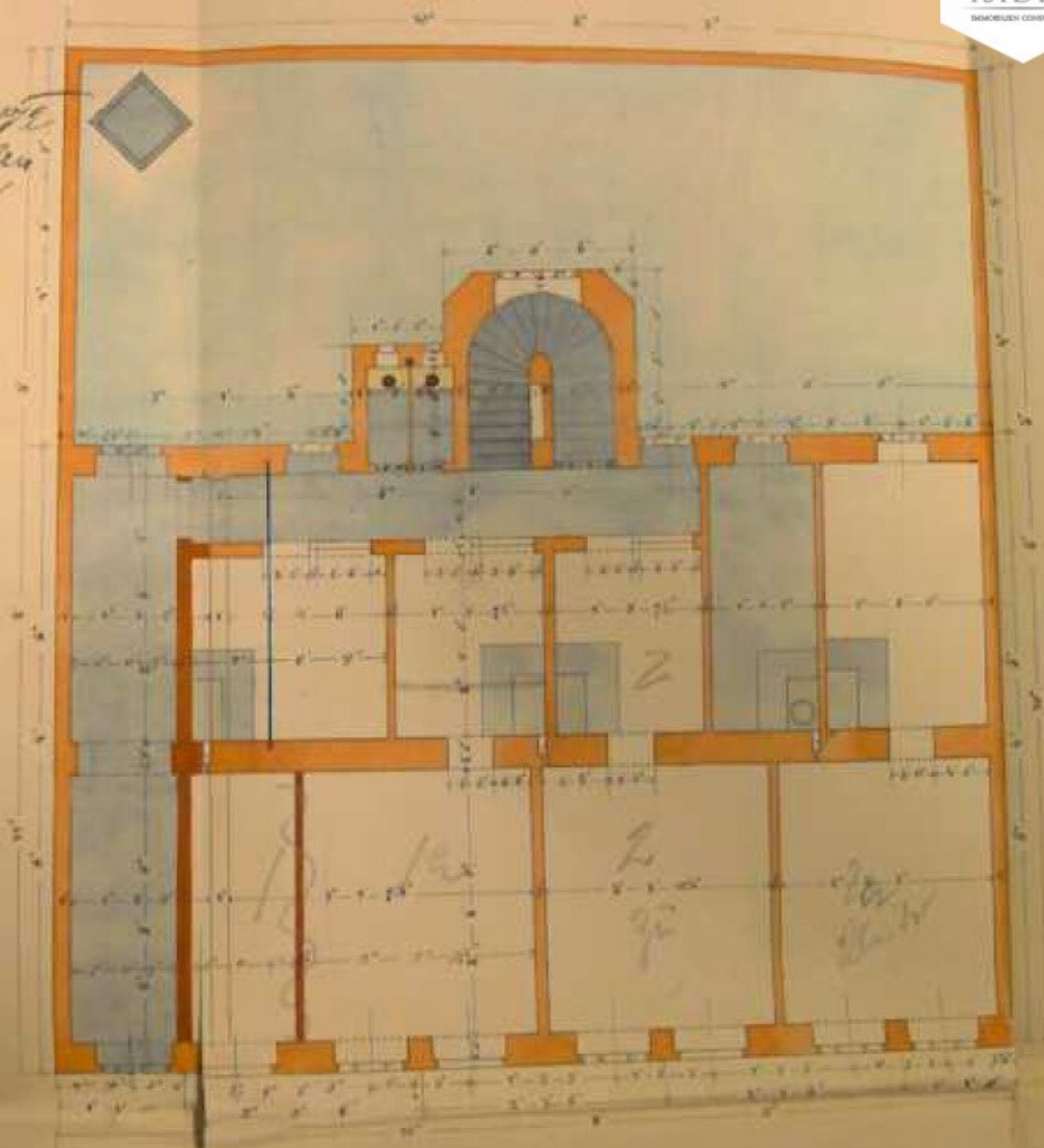
Allgemein über Länge

Wallensteinstraße

# Parterre



*Handwritten notes:*  
J. ...  
...  
...



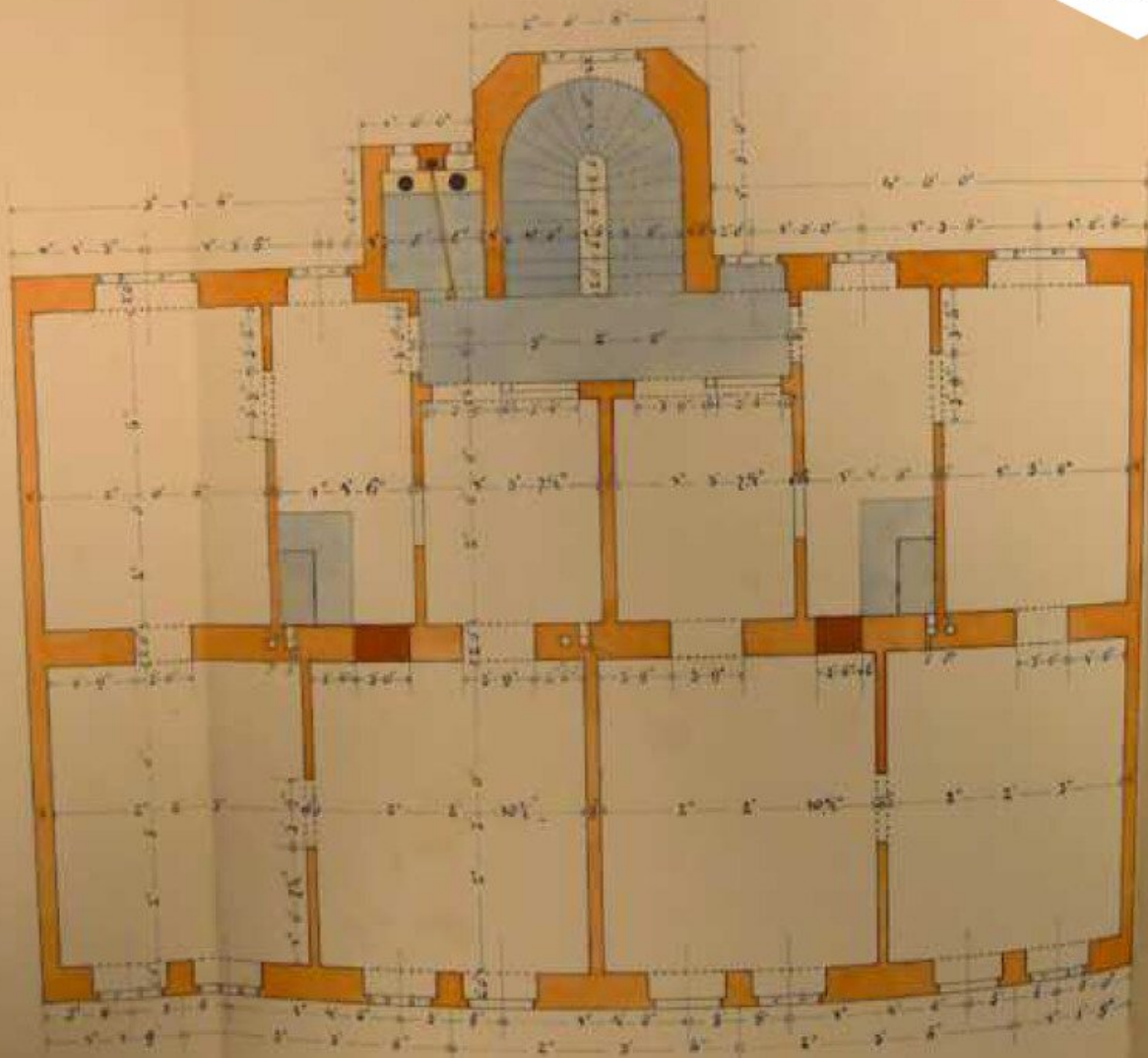
2

*Handwritten notes:*  
...

*Handwritten notes:*  
...

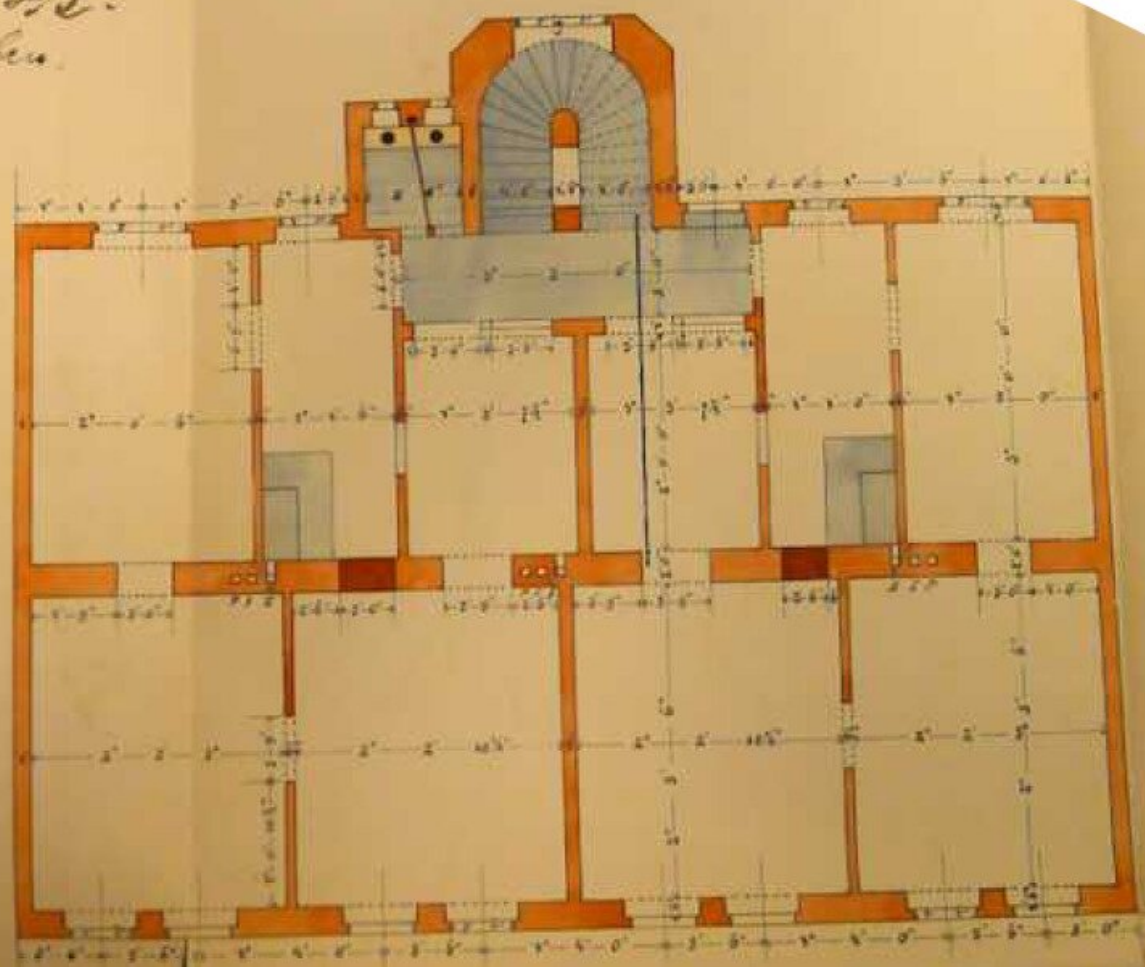
*Handwritten notes:*  
...

# 1. Stock.

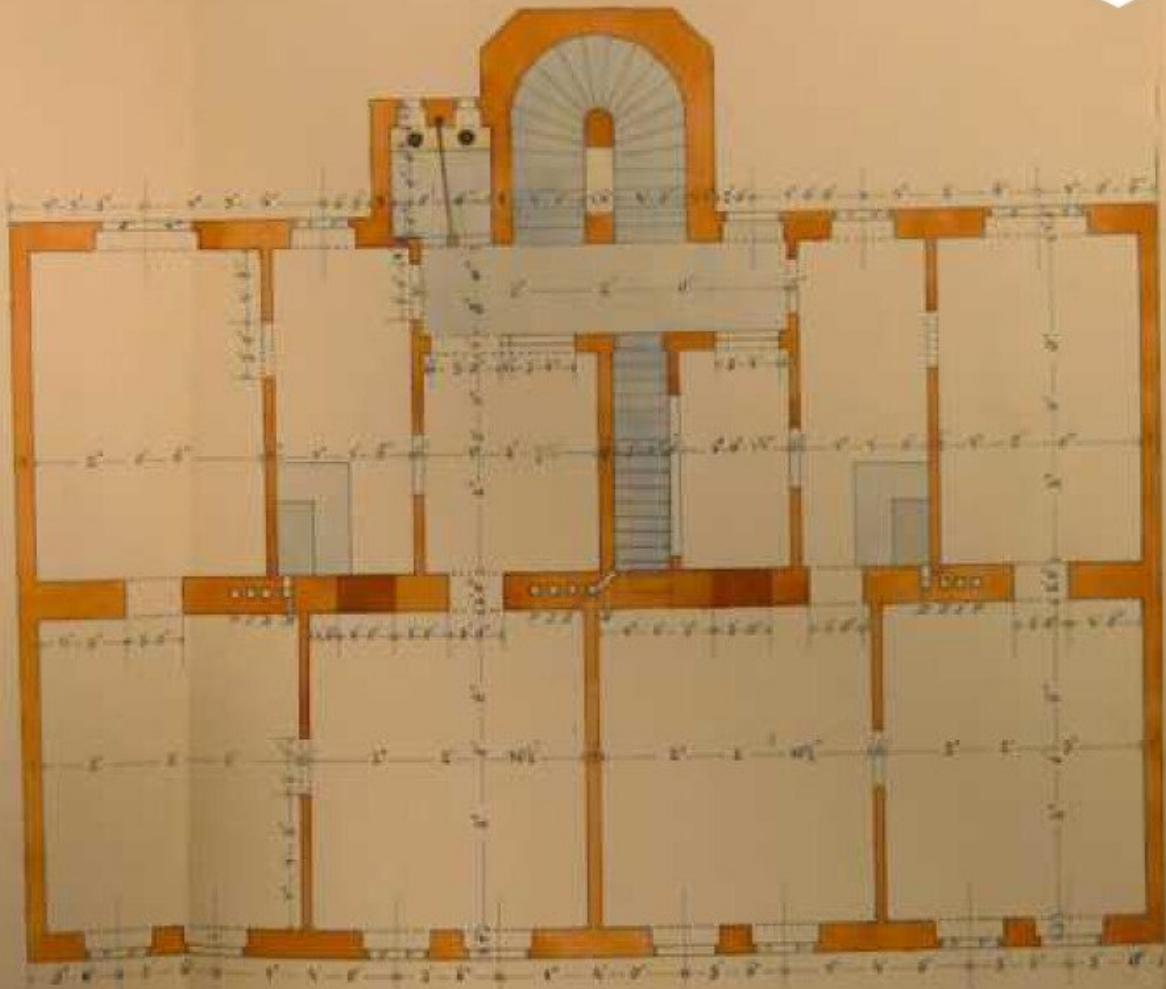


2. Stock

*Handwritten notes in cursive script, possibly including 'No. 53' and 'Lager'.*

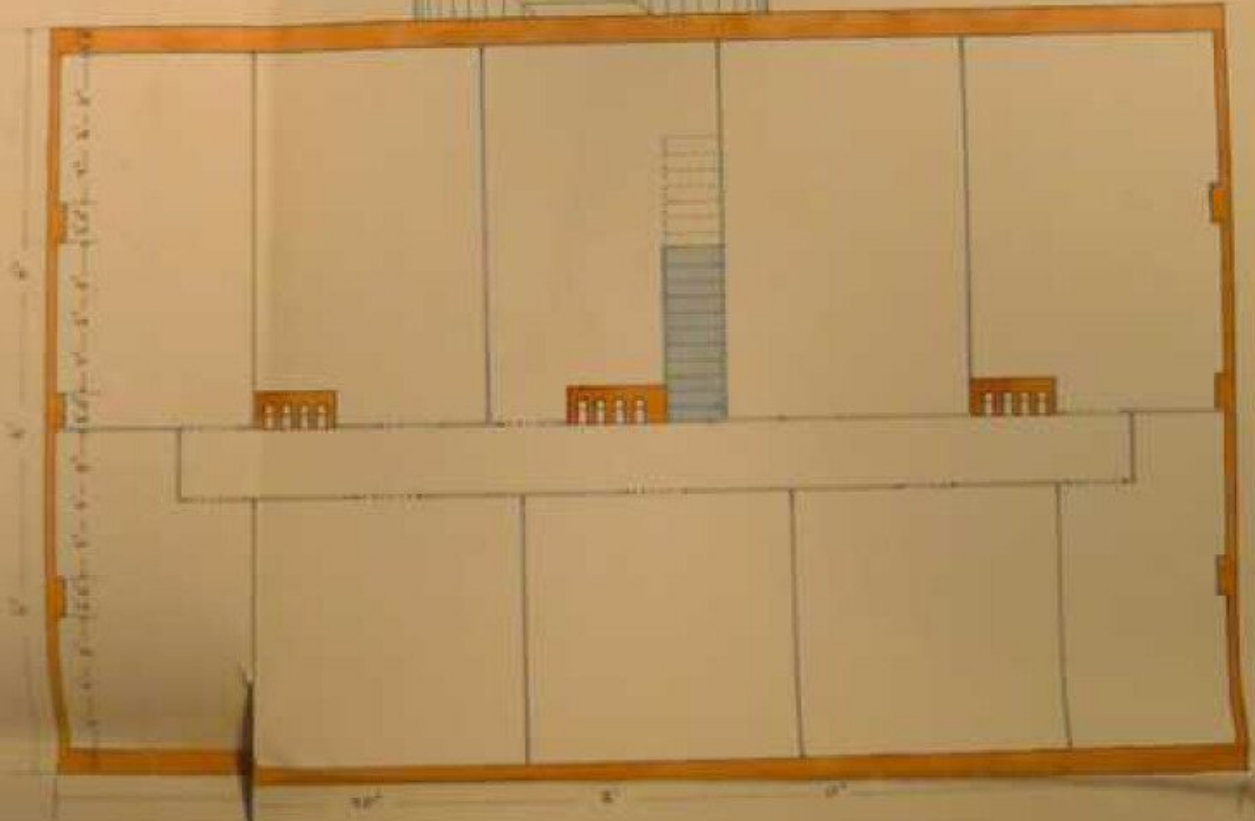


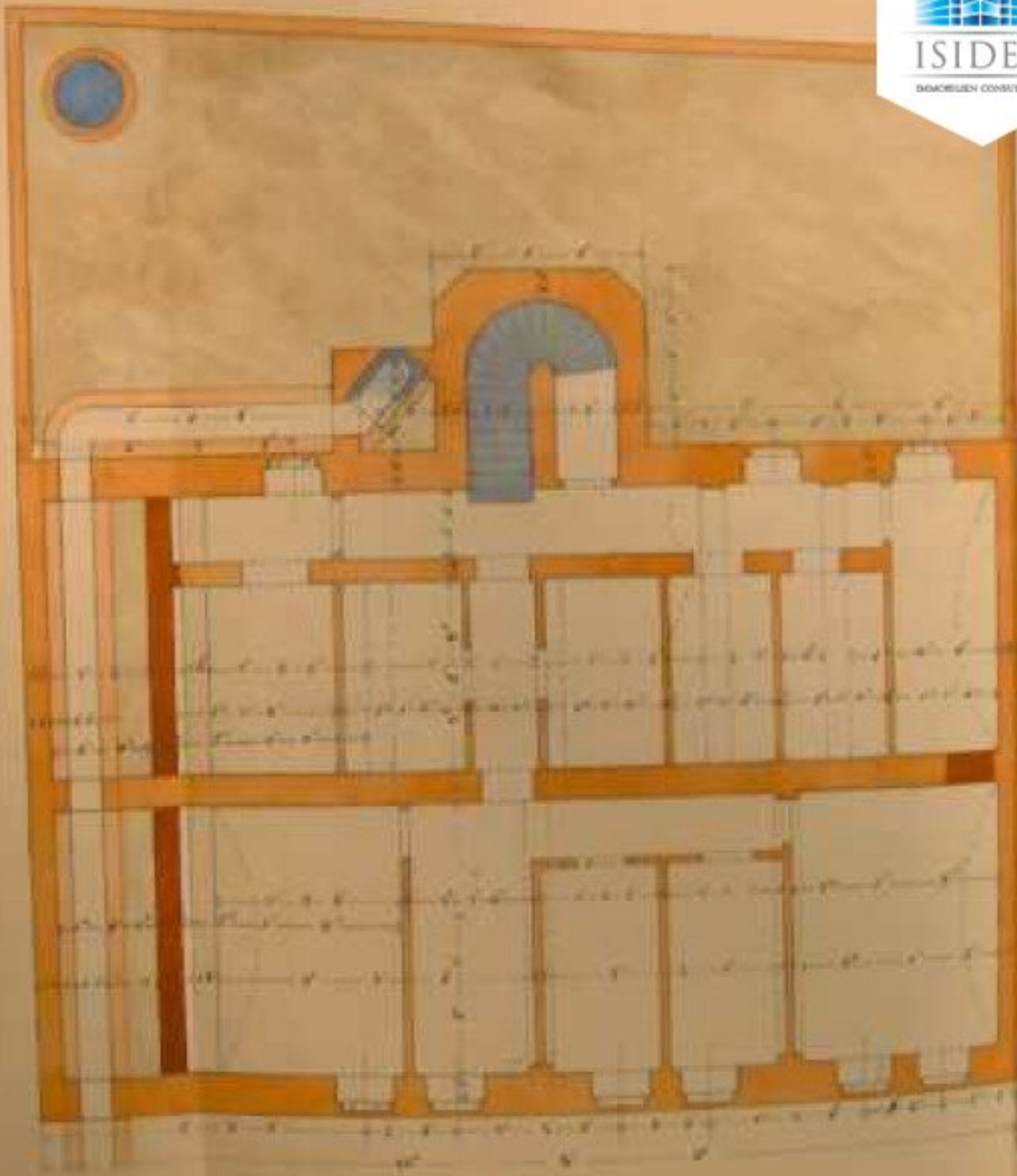
3. Stock.



# Dachboden

*Handwritten notes:*  
Dachboden  
Rahmen





Handwritten notes and dimensions at the bottom of the drawing.



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an diesem gut gelegenen Zinshaus.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk, wurde um 1872 errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoss, 3 Oberschossen und einem Rohdachboden.

Das Zinshaus verfügt 7 Wohnungen sowie 2 Geschäftlokale und hat eine Bestandsfläche von ca. 764,50 m<sup>2</sup>, wobei davon derzeit 78 m<sup>2</sup> unbefristet vermietet sind.

Nach letztem Stand wird ein Nettorohhertrag p.a. in Höhe von € 74.469,- erzielt.

Potential liegt vor allem noch im Ausbau des Dachgeschosses, wobei einmal ein Potential von ca. 365 m<sup>2</sup> Nutzfläche errechnet wurde.

**Ausführliche Informationen, entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt!** Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.