

# #SQ - BESTANDSFREIES ZINSHAUS MIT DG AUSBAUPOTENTIAL IN AUFSTREBENDER LAGE



**Objektnummer: 20079**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<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

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein bestandsfreies, sanierungsbedürftiges Mittelzinshaus aus dem Jahre 1903 mit glatter Fassade in aufstrebender Favoritner Lage. Eine (unverbindliche) Studie sieht die Entwicklung des Objekts inkl. Ausbau des Dachgeschosses vor. Die Liegenschaft hat eine Bestandsfläche von ca. 541 m<sup>2</sup>, nach Entwicklung eine Gesamtnutzfläche (lt. der unverbindlichen Studie) von ca. 900,35 m<sup>2</sup> und ca. 150,91 m<sup>2</sup> an Außenflächen. Im DG sollen Wohnnutzflächen von ca. 351,40 m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen errichtet werden.

### Eckdaten im Überblick:

- 100% bestandsfreies Zinshaus mit DG Ausbaupotential
- Erbaut im Jahre 1903
- Bestandsfläche lt. Zinsliste: ca. **541 m<sup>2</sup>**
- DG Ausbaupotential lt. unverbindlicher Studie: **ca. 351 m<sup>2</sup>**
- **WNFL nach Entwicklung: ca. 900,35 m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen**
- **Gewichtete NFL nach Entwicklung: ca. 961,89 m<sup>2</sup>**
- Außenflächen insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup>
- Hiervon Balkone: ca. 116,10 m<sup>2</sup> (hofseitig und straßenseitig)
- Hiervon Gärten: ca. 34,91 m<sup>2</sup> (hofseitig)

- (Der auf den Fotos ersichtliche "Holz"-Zubau zum Strassentrakt ist nicht Teil der Nutzfläche und gehört abgebrochen)
  
- **Kaufpreis € 1.800.000,- (Asset Deal / Share Deal möglich - GmbH & Co KG)**
  
- (= ca. € 2.080/m<sup>2</sup> gew. Nutzfläche nach Entwicklung)
  
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

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).

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m



Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap