



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	141,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	141,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

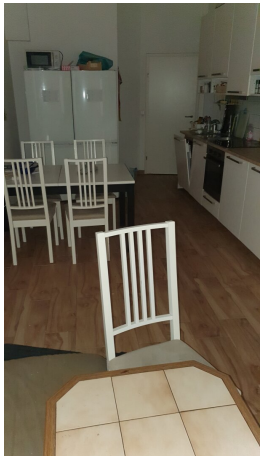
T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



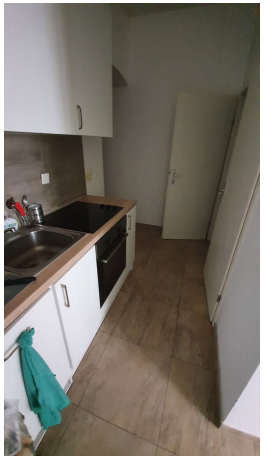
gungstermin zur





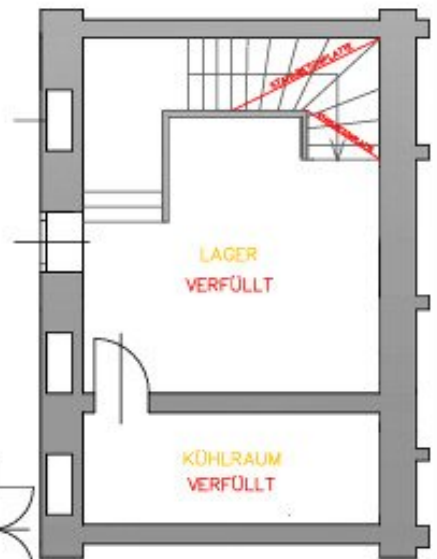
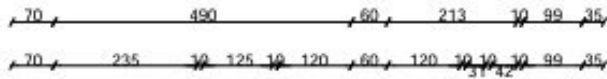




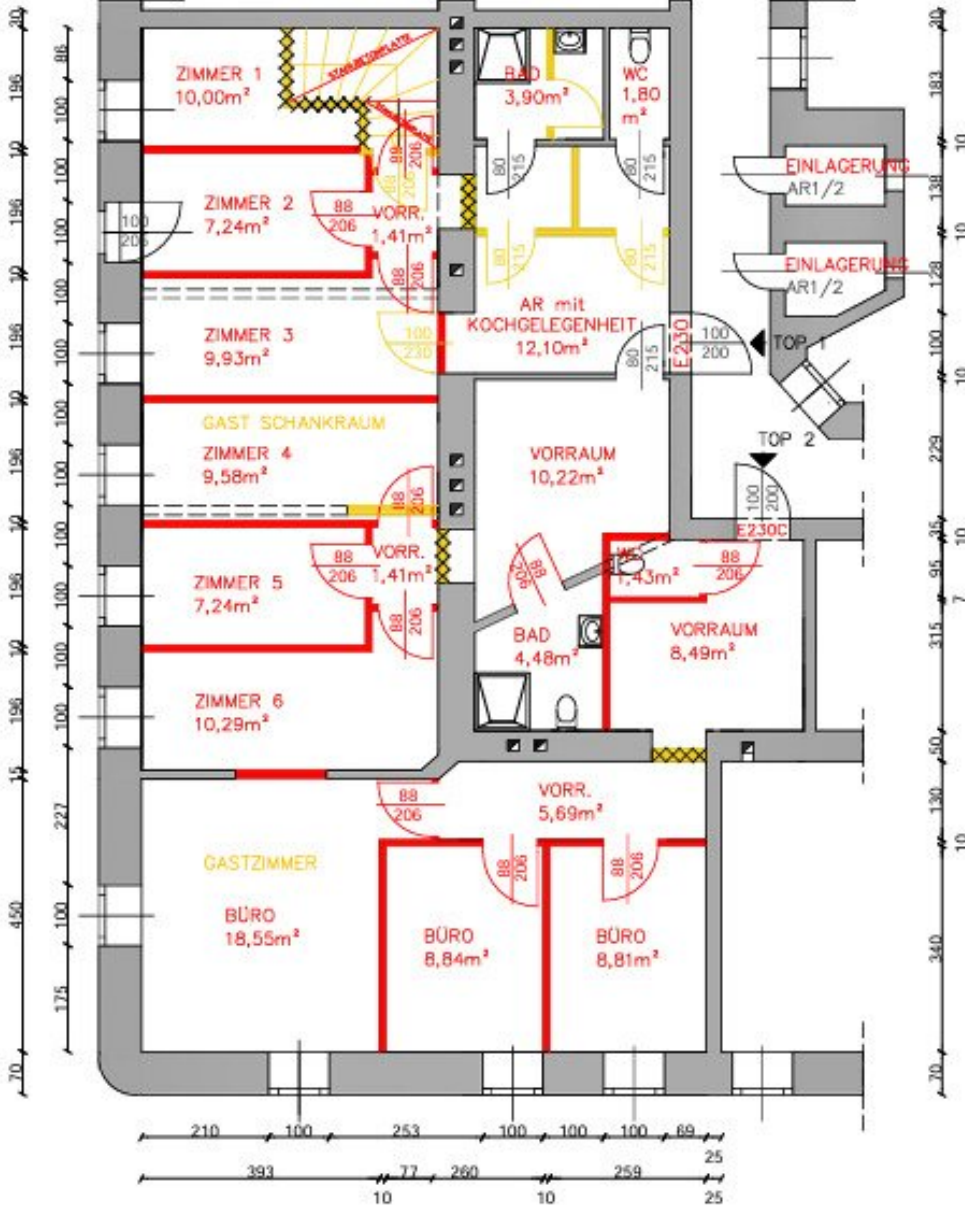




TOP 1 89,60m <sup>2</sup>	TOP 2 51,81m <sup>2</sup>	TOP 1+2 141,77 m <sup>2</sup> +KELLER 26,75 m <sup>2</sup>
------------------------------	------------------------------	---



Kellergeschoss  
Masstab: 1/100



Erdgeschoss  
Masstab: 1/100



## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail. Der derzeitige Kaufanbotspreis muss mindestens 290.000 Euro betragen, da bereits verbindliche Kaufanbote vorliegen!**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur Kaufanbote mit Finanzierungsnachweis akzeptiert.**

Ein Geschäftslokal mit Gesamtgröße von ca. 141 m<sup>2</sup> wurde 2015 für eine WG-Vermietung mit 2 getrennten Einheiten umgebaut. Die Objekte befinden sich in einem gepflegten klassischen Wiener Zinshaus.

Durch das clevere Raumkonzept ergeben sich für den neuen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten der Nutzung.

WG-Vermietung ist ebenso möglich wie eine Umgestaltung der Räumlichkeiten nach den eigenen Bedürfnissen, für z.B. Airbnb Vermietung, da die Räume nur mit Leichtbau-Rigips Wänden abgetrennt wurden.

In Wien werden WG Zimmer für ca. 500 Euro all-inclusive angeboten, daher ist eine gute Rendite mit WG-Vermietungen erzielbar.

Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge und jeweils über Ikea Küchen, Bäder und WCs. Die Einheiten können deshalb auch einzeln genutzt werden.

Die Objekte verfügen über Fußbodenheizungen, die über Gasthermen betrieben werden. Die Thermen dienen auch zur Warmwasserversorgung.

**Sie kennen Eigentümer, die ihre Immobilie, Wohnung, Haus oder Grundstück in Wien, NÖ oder dem Burgenland verkaufen möchten?**

**Für unsere Vormerkkunden sind wir auf der Suche nach geeigneten Kaufobjekten!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap