

## Kontakt



### Andreas Kuttenberger

Telefon : +43/676 515 00 00  
E-Mail : office@kuttenberger-immo.at  
Büro : Kuttenberger Immobilien  
Adresse : 1090 Wien, Marktgasse 1a/6  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3348/252**  
Objekt Typ: **Zinshaus**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1180 Wien**  
Kaufpreis: **€ 2.490.000,-**  
Nutzfläche: **ca. 861,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### Ertrags-Zinshaus mit mittelfristigem DG-Potenzial

#### Ertrags-Zinshaus mit mittelfristigem DG-Potenzial

Nähe AKH

Zum Verkauf gelangt ein ruhig gelegenes Zinshaus mit gutem Ertrag im Bereich zwischen Währinger Straße und AKH. Die Liegenschaft verfügt aktuell über Keller, EG und 2 OGs und ein teilweise ausgebautes DG (90m<sup>2</sup>, unbefristet vermietet).

U-Bahn innerhalb von 500m fußläufig erreichbar.

#### Flächenpotenzial:

Mittelfristig könnte nach Abbruch des derzeit teilausgebauten DGs ein neuer 2-geschossiger DG-Ausbau realisiert werden (ca. 460m<sup>2</sup> WFL inkl. gewichteter Terrassen erzielbar).

#### Vermietungssituation:

Neun Einheiten (57%) sind befristet vermietet, weitere 52m<sup>2</sup> (1 Einheit) ist bestandsfrei. Weitere Leerflächen könnten möglicherweise noch verhandelt werden, einige Mieter sind 70+.

U-Bahn innerhalb von 500m fußläufig erreichbar.

#### Eckdaten:

- WNFL (lt. Zinsliste): ca. 861m<sup>2</sup> (16 Bestandseinheiten, davon 15 Wohnungen und 1 Lokal)
- DG-Potenzial (mittelfristig): ca. 460m<sup>2</sup> WFL inkl. gewichteter Terrassen erzielbar
- Befristungen: ca. 491m<sup>2</sup> (überwiegend bis 2019)
- Leerflächen: 52m<sup>2</sup>
- Ertrag: ca. € 72.213,- netto p.a. (zuletzt bei Vollvermietung) = Rendite ca. 2,9%

**Die Kaufpreisvorstellung für die Liegenschaft liegt bei € 2.490.000,-**

**KONTAKT: 0676 5150000 - Herr Kuttenberger**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

**Hinweise:**

*Energieausweis: Ein Energieausweis gem. EAVG wurde uns vom Verkäufer/ Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab dem 01.12.2012 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir weisen auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Objektbesichtigungen erfolgen ausnahmslos auf eigene Gefahr, im Schadensfall wird von uns keine Haftung übernommen. Es wird festgehalten, dass Ihnen dieses Anbot erstmals durch Kuttenberger Immobilien bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Bei Kauf, Miete oder ein zweckgleichwertiges Geschäft dieses Objekt oder andere Objekte des Verkäufers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend sowie bei Weitergabe der Informationen an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung! Insbesondere gelten die Bestimmungen § 10 und § 15 der IMV - 297/1996 + 2010/58 BGBl. vereinbart. Sollte Ihnen diese Geschäftsgelegenheit bereits bekannt gewesen sein, so ersuchen wir um Ihre schriftliche Nachricht innerhalb von 5 Werktagen, andernfalls gilt diese Provisionsregelung als vereinbart. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten neben unseren AGB, welche auf unserer Homepage abrufbar sind, auch die beiliegenden Kauf und Nebenkosten.*

---

Kaufpreis: **€ 2.490.000,-**

Ertrag: **€ 72.213,-**  
Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Nutzfläche: **ca. 861,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgrösse **ca. 475,00 m<sup>2</sup>**

---

Baujahr: **ca. 1900**

---



