

## 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: **3348/260**  
Objekt Typ: **Zinshaus**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1220 Wien**  
Kaufpreis: **€ 1.250.000,-**  
Nutzfläche: **ca. 473,00 - 1.330,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### Bauträger-Objekt mit >5% Rendite

#### Bauträger-Objekt mit >5% Rendite

--- Alleinbeauftragt! ---

Zum Verkauf gelangt ein gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus direkt am Siegesplatz bestehend aus Strassentrakt, Seitentrakt und einem Einfamilienhaus im Hof mit derzeit insgesamt ca. 473m<sup>2</sup> NFL.

Die Liegenschaft verfügt über eine Einfahrt und Stellplätze/Garagen im Hof.

Der derzeitige Jahresnetto-Ertrag liegt bei ca. 62.750,- was einer Rendite von knapp über 5% entspricht. Durch Vermietung von 4 KFZ-Stellplätzen könnte der Ertrag noch auf rund 67.000,- gesteigert werden.

Sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur: Die öffentliche Anbindung ist mittels der Linien 26A, 92A, 97A und 25 als Zubringer zu U1, U2 und U6 gewährleistet.

Das Objekt verfügt (kurz- oder mittelfristig) über teilweise großes Flächenpotenzial in mehreren Varianten:

- **Variante 1:** DG-Ausbau im Strassen- und Seitentrakt; zusätzlich ca. 390m<sup>2</sup> WFL + 110m<sup>2</sup> Balkone/Terr. erzielbar (Einreichplanung vorhanden)

- **Variante 2:** Teil-Abbruch (Seiten- und Hoftrakt) und Neubau (ca. 600m<sup>2</sup> WFL + Terr/Balkone/Gärten) + DG-Ausbau Strassentrakt (ca. 300m<sup>2</sup> + Balkone/Terr.)

- **Variante 3:** Kompletter Abbruch und Neubau (ca. 1.330m<sup>2</sup> WFL erzielbar inkl. gewichteter Terrassen/Gartenflächen) - Entwurfsplanung vorhanden!

Für die Varianten 2 und 3 sind Gespräche mit Mietern erforderlich bzw. Befristungen abzuwarten.

**Die Kaufpreisvorstellung für die Liegenschaft liegt bei € 1.250.000,-**

KONTAKT: 0676 5150000 - Herr Kuttenberger

--- Alleinbeauftragt! ---

*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:	<b>€ 1.250.000,-</b>
Ertrag:	<b>€ 62.750,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Nutzfläche:	<b>ca. 473,00 - 1.330,00 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgrösse	<b>ca. 1.335,00 m<sup>2</sup></b>

---

Baujahr:	<b>ca. 1900</b>
----------	-----------------

---

