

Inserat ID: 44455

erstellt am : 28.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795000€

Straße: Sedlitzkygasse

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 297m<sup>2</sup>

### **Bestandsfreies, renovierungsbedürftiges Hofgebäude mit 10 Wohneinheiten & viel Potential | Ruhige Lage beim Enkplatz**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Investmentobjekt ab sofort zum KAUF an:

Komplettes, bestandsfreies Hofgebäude (renovierungsbedürftig) mit 10 Wohneinheiten, viel Potential und guter Infrastruktur

ÜBER DAS HOFGEBÄUDE

## FACTBOX

sanierungs-/renovierungsbedürftiger Zustand  
2-geschossiges, L-förmiges Hofgebäude mit Satteldach  
10 Wohneinheiten zwischen 22 und 37 m<sup>2</sup> + ein Raum mit 12 m<sup>2</sup>  
Widmung G (gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen)  
voll angeschlossen an das öffentliche Versorgungsnetz  
vollunterkellert

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Gebäudekomplex bestehend aus einem mehrgeschossigen Straßentrakt sowie dem 2-geschossigen L-förmigen Hofgebäude, welches aktuell zum Verkauf steht.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein befestigter und teilweise begrünter Hofbereich. Dieser ist als Allgemeinfläche definiert und mittels Zaun abgetrennt. Das Hofgebäude selbst hat steht auf einer Fläche mit einer Widmung der Kategorie G (gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen).

Das gegenständliche Objekt verfügt über ein Satteldach und 10 Wohneinheiten zwischen 22 und 37 m<sup>2</sup> sowie über einen Raum mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Es ist sanierungsbedürftig, kürzlich wurden jedoch das Dach und die Verblendung teilweise erneuert. Erreichbar ist das Gebäude über das Straßengebäude sowie über den Innenhof.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

## ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt zentral in einer attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die U3 Station Enkplatz liegt nur 2 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 11, 71, D oder die Buslinien 76A und 76 B halten direkt vor der Haustüre.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger: Ein BILLA PLUS befindet sich nur 1 Gehminute, eine Hofer Filiale nur 2 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der ums Eck liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie mal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 250 m entfernt, befindet sich der große, schöne Herderpark mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;225m Apotheke &lt;225m Klinik &lt;950m Krankenhaus &lt;2.700m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;200m Kindergarten &lt;225m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;1.850m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;75m Bäckerei  
&lt;125m Einkaufszentrum &lt;150m Sonstige  
Geldautomat &lt;150m Bank  
&lt;125m Post &lt;250m Polizei &lt;175m Verkehr  
Bus &lt;100m U-Bahn  
&lt;100m Straßenbahn &lt;25m Bahnhof &lt;100m Autobahnanschluss  
&lt;1.150m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 297m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 795000€

Nebenkosten: 380€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at