



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 13169

erstellt am : 27.09.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1890000€

Straße: Belghofergasse

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike List

Tel: +43 676 680 48 46

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 641.65m²

Grundfläche: 616m²

Hetzendorfnähe: Traumhaftes Altbau - Zinshaus



Zum Verkauf gelangt ein im Jahr 1912 erbautes, hübsches Jugendstilzinshaus im 12. Bezirk in Wien!

Es liegt ruhig und dennoch in bester zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur in der Nähe des Hetzendorfer Schlosses!

Es sind hier sowohl noch originale Fliesen, Geländer, Fenster- und Türenstöcke vorhanden. Ein wahrer Traum für Jugendstilliebhaber.

Dieses Zinshaus / Renditeobjekt in 1120 Wien bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in eine lukrative Immobilie in einer der begehrtesten Städte der Welt zu investieren!

Aufgrund der freien Flächen im Keller, der Garage, des vorderen und hinteren Gartens zum Einen und zum Anderen wegen der Zufahrt ist eine gute Umsetzbarkeit von einer neuen, alternativen Strom- und Heizmethode gegeben/ ESG-Tauglichkeit. Dies ist oftmals in Wien in geschlossener Bauweise unmöglich. Hier bietet sich aber eine wirklich wunderbare Möglichkeit Neues und Altes zu verbinden und dieses Zinshaus in nächste Jahrhundert zu führen.

Die Beschattung des kleinen Zinshauses durch jahrzehntelang gewachsenen Naturbaumbestand, sowohl vorne, als auch hinten, schafft ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen.

Aufgrund der befristeten Vermietung des gesamten Dachgeschloßes und einer weiteren Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoß ist auch eine private Nutzung dieser Ebene in Zukunft möglich.

Die Nähe zum Hetzendorfer Schloß bietet ein schönes Naherholungsgebiet im Grünen. Dennoch ist man in wenigen Gehminuten beim Bahnhof Hetzendorf oder bei der Schnellbahnstation.

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf: 616m², wobei ein Teil im vorderen Teil einen Vorgarten bildet und hinter dem Haus ein Garten für die Parteien als Nutzung zur Verfügung steht.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 641 m² auf 4 Wohnebenen, welche sich wie folgt aufteilt:

Top 1 - 50,72m² (Keller-UG/Kat.D - Leerstand)

Top 3 - 80,94m² (unbefristet vermietet)

Top 4 - 67,70m² (unbefristet vermietet)

Top 5 - 79,18m² (unbefristet vermietet)

Top 6 - 74,19m² (befristet vermietet)

Top 7+8 - 155,87m² (unbefristet vermietet)

Top 9/Dachgeschoß komplett - 133,05m² (befristet vermietet)

Garage (Eigennutzung/Leerstand)

Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone, die großen Wohnungen sogar über einen straßenseitigen Südostbalkon und einen gartenseitigen Nordwestbalkon.

Der Keller verfügt insgesamt über ca. 100,88m².

Der Jahresnettoertrag beläuft sich auf ? 43.912,92.

Die Wohnungen sind vollvermietet, Mietverträge liegen auf.

Weitere Ausbaumöglichkeit im DG möglich.

Weitere Dokumente wie Pläne, Zinslisten, Bebauungs-Flächenwidmungspläne können bei Bedarf gerne übermittelt werden.

In den letzten Jahren wurden bereits die Steigleitungen erneuert.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend im 12. Bezirk von Wien. In der Nähe finden sich Geschäfte, Restaurants, Schulen und Parks, die das tägliche Leben der Bewohner erleichtern. Die öffentlichen Verkehrsmittel, wie U-Bahn-Stationen und Buslinien, sind bequem zu Fuß (5min zum Bahnhof Hetzendorf) erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Wien sowie zu anderen Stadtteilen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m
Kinder
<750m
Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere
Schule <1.750m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <1.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank
<500m
Post <500m
Polizei <750m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn
<1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss
<1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 616m²

Wohnfläche: 641.65m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 172.35m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.89m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1890000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: List

Tel.: +43 676 680 48 46

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at