

Inserat ID: 76407

erstellt am : 23.07.2024

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3950000€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 780m²

Grundfläche: 780m²

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

**NASCHMARKT: Zentral gelegenes Zinshaus mit
baubewilligtem Rohdachboden aus langjährigem
Privatbesitz - HOHER LEERSTAND**



DFi - Immobilien Treuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Zinshaus zum Ankauf an:

Interessantes Zinshaus mit baubewilligtem Dachboden in zentraler Lage und gepflegtem Zustand

Das klassische Wiener Zinshaus befindet sich in guter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer Nähe zum Naschmarkt.

Das Objekt befindet sich seit der Errichtung in Familienbesitz.

Die Immobilie verfügt über ein EG, 3 Obergeschoße und ein unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoß.

Die Topographie ist wie folgt:

EG: 2 Geschäftslokale (rd. 92m²) sowie 1 Wohnung (rd. 49m² (A)) und 1 Abstellraum (rd. 11m²)

1. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 102m² (B), 26m² (D), rd. 40m² (A) sowie rd. 43m² (A))

2. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 90m² (A), 38m² (D), rd. 42m² (A) sowie rd. 44m² (A))

3. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 104m² (B), 26m² (D), rd. 44m² (A) sowie rd. 40m² (A))

Unausgebauter Rohdachboden mit Baubewilligung

Laut Zinsliste beträgt aktuelle Nettomietzins p.a. rd. EUR 40.417,20 (ACHTUNG: hoher Leerstand).

Hierzu ist festzuhalten, dass 2 Geschäftslokale, 3 Wohnungen bestandfrei (rd. 341m²), 3 Wohneinheiten (rd. 130m²) befristet vermietet (bis längstens 30.09.2027) sind sowie 3 weitere (unbefristet vermietete) Einheiten (rd. 142m²) von der Eigentümerfamilie eigengenutzt sind und unter Umständen ebenfalls zeitnah leer gemacht werden können. Somit ergibt sich theoretisch eine mittelfristige Freifläche von rd. 613m², was knapp 80 % der Gesamtfläche von rd. 780m² entspricht.

Das Dachgeschoß ist seit März 2024 baubewilligt (inkl. Lifteinbau, Balkonanbau an den Regelgeschoßen).

Die Planung sieht im Dachgeschoß 4 neue Wohnungen vor (76,54m² + 4,26m² Balkon, 112,89m² + 6,11m² Terrasse, 99,10m² + 12,01m² Terrasse sowie 71,12m² + 4,30m² Balkon).

Weiters gibt es bereits eine umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung.

Der Zustand des Hauses ist als ordentlich und gepflegt zu bezeichnen.

Das Haus ist teilweise unterkellert (Kellerabteile für Wohnungen sowie 1 Lager mit rd. 60m²).

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage unweit des Naschmarktes.

Erfüllt diese Immobilie genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter 0664/55 15 700 oder office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 780m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 780m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at