



Inserat ID: 61638

erstellt am : 15.05.2024

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1600000€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 300m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 370m<sup>2</sup>

Grundfläche: 148m<sup>2</sup>

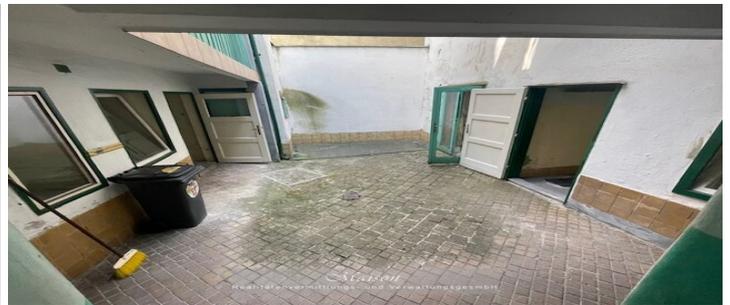
### Kontaktinformationen:

Leopold Wildner

Tel: + 43 664 358 26 75

leopold.wildner@maison.at

## NEUER PREIS - KLEINES BESTANDSFREIES ZINSHAUS IN 1040 WIEN



Sie sind auf der Suche nach einer lohnenswerten Investition in der pulsierenden Stadt Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses Zinshaus in der begehrten Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks bietet nicht nur eine herausragende Rendite, sondern auch unzählige Möglichkeiten zur Wertsteigerung.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über insgesamt 370m<sup>2</sup> Fläche und befindet sich derzeit in

einem baufälligen Zustand. Doch lassen Sie sich davon nicht abschrecken, denn hier liegt das große Potenzial dieser Immobilie. Durch Renovierung und Modernisierung können Sie aus diesem Zinshaus ein wahres Schmuckstück machen und somit den Wert der Immobilie deutlich steigern.

Das Haus "Zur Mariahilf" 11 wurde 1784 vom Baumeister Franz Duschinger errichtet und nach seinem Tod im Jahre 1789 durch einen Zubau durch Franz Reymund 1794 erweitert. Leider ist die Originalfassade nicht mehr vorhanden.

Im Erdgeschoß befindet sich der Hauseingang, eine Werkstätte, ein Waschküche, eine kleine Wohneinheit ca. 50m<sup>2</sup> und eine 1958 genehmigte Garage. Über den kleinen Innenhof gelangt man über das Stiegenhaus in die beiden oberen Etagen und in das Dachgeschoß. In der 1. und 2. Etage befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten welche über Pawlatschen zugänglich sind.

Zwei Wohneinheiten sind mit Bad, Toilette, Küche und zwei Zimmer sowie einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Böden sind mit Parkett, Fliesen und PVC Böden ausgelegt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 250m<sup>2</sup>, pro Ebene ca. 100m<sup>2</sup> und im Erdgeschoß ca. 50m<sup>2</sup> sowie das nicht ausgebaute Dachgeschoß mit ca. 80m<sup>2</sup>. Mit den weiteren Räumen, den Pawlatschen und der Garage ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 300m<sup>2</sup> bei einer verbauten Fläche von ca. 120m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksfläche beträgt 148m<sup>2</sup> und ist fast vollständig, bis auf einen kleinen Innenhof ,verbaut Die Bauklasse lautet Wohngebiet W I in geschlossener Bauweise. Ein Denkmal- oder Esembleschutz ist nicht vermerkt.

Das Haus wird komplett leer übergeben und Bedarf einer umfangreichen Kernsanierung

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.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke,

Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://maison-realtaeeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere  
Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank  
&lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss  
&lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 148m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 300m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 370m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1600000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Leopold

Nachname: Wildner

Tel.: + 43 664 358 26 75

E-Mail: leopold.wildner@maison.at