



1160 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 1582

# Saniertes Zinshaus mit genehmigtem Dachbodenausbau, Nähe Karl- Kantner-Park



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresa Ziegler-Laimer**

+43 1 512 14 84

+4368184017761

ziegler@lifestyle-properties.at



## Saniertes Zinshaus mit genehmigtem Dachbodenausbau, Nähe Karl-Kantner-Park



### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein saniertes Zinshaus in ausgezeichneter Lage mit bereits genehmigter Dachgeschoss-Erweiterung.

Dieses lukrative Objekt verfügt über vier Etagen und wurde im Jahr 1900 erbaut. Das Gebäude gliedert sich in gewerblich genutztes Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein unausgebautes Dachgeschoss. Die Nutzfläche von ca. 769,6 m<sup>2</sup> unterteilt sich in 11 Bestandseinheiten. Laut Zinsliste von April 2020 sind 7 von den 10 Wohnungen befristet vermietet und die restlichen 3 unbefristet. Der aktuelle Netto-Mieterlös beträgt € 5.052 pro Monat, welches einen Jahreserlös von € 60.624 ergibt. Einer Lagerfläche mit einer Größe von 27,60 m<sup>2</sup> steht derzeit leer. Der guten Ordnung halber halten wir fest das man das Objekt auch mit UST kaufen kann bei Bedarf.

Im Gebäudeinneren überzeugt sowohl das für Altbauten typische Stiegenhaus, als auch der Steinboden. Alle Wohnungen sind saniert und dadurch besonders hell und modern. Sie sind zudem mit einem hochwertigen Eichenboden ausgekleidet und verfügen über neue Thermen, welche neuwertig sind. Die Wasserflecken stammen daher, weil einige Ziegel durch Hagel kaputt waren, sie wurden aber bereits ausgetauscht. Alle Steigleitungen wurden saniert. In der Stiege 1 wird gerade die Steigleitung Strol gemacht. Der Strom wird erneuert. Das Haus ist über zwei separate Stiegenhäuser erschlossen und verfügt über einen Innenhof, welcher hofseitig Ruhelage verspricht. Die Gasrohre im Keller wurden vom Vorbesitzer in den 1990er Jahren getauscht.

Das Objekt verfügt über außerordentliches Entwicklungspotenzial, da der Dachboden noch nicht ausgebaut ist. Insgesamt ca. 206 m<sup>2</sup> mehr Nutzfläche könnten durch einen Ausbau entstehen, die für zwei neue Wohnungen und zwei hofseitig gelegene Terrassen vorgesehen sind. Des weiteren wird im Keller der erforderliche Fahrrad- und Kinderspielraum geschaffen. Die Liegenschaft wird mit aufrechter Baubewilligung verkauft.

Das Zinshaus befindet sich in einer ruhigen Gegend im 16. Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, womit für die Nahversorgung bestens gesorgt ist. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U3, die Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt bringt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem lukrativen Zinshaus.

IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE  
PROPERTIES**

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Theresa Ziegler-Laimer, MBA  
national - Tel: [0681 8401 7761](tel:068184017761)  
international - Tel: [+43 681 8401 7761](tel:+4368184017761)  
e-mail: [ziegler@lifestyle-properties.at](mailto:ziegler@lifestyle-properties.at)



## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 769,6 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Lagebewertung:	gut		
Lärmpegel:	Ruhelage		
Bauart:	Altbau		
Zustand:	teilsaniert		
Baujahr:	1900		
Energieausweis			
Gültig bis:	09.10.2021		
HWB:	 141,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
fGEE:	 3,28		

## Ausstattung

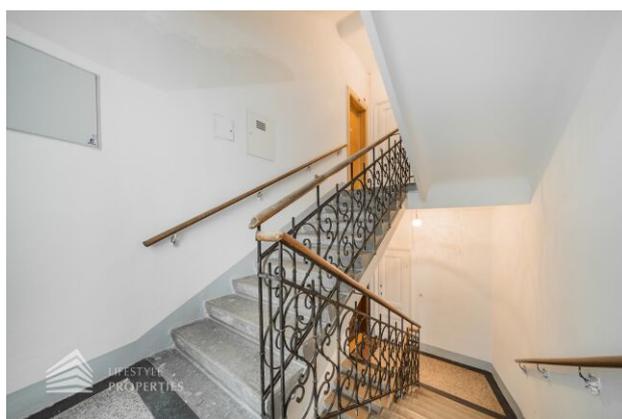
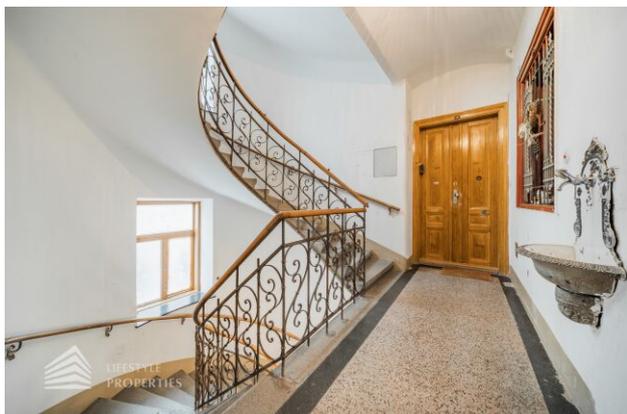
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage



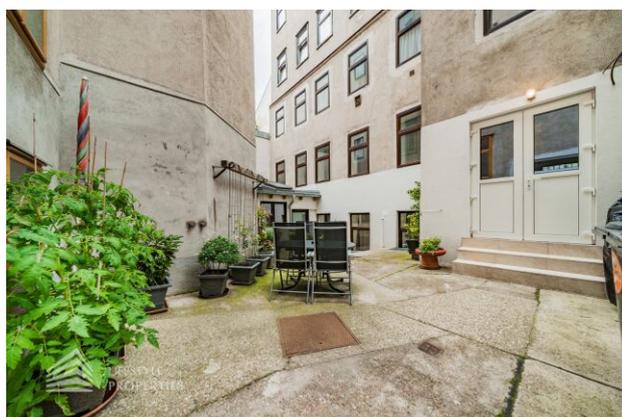
## Weitere Fotos



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



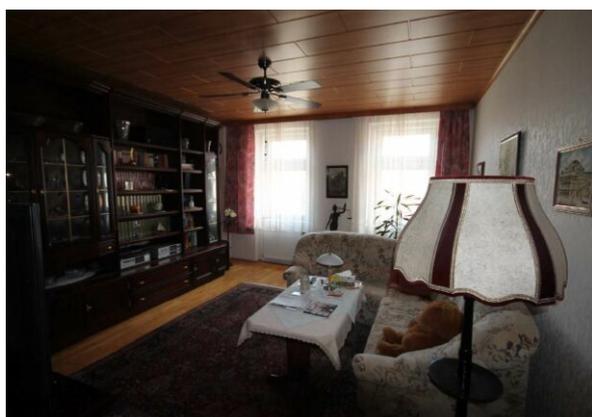
LIFESTYLE  
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES







IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



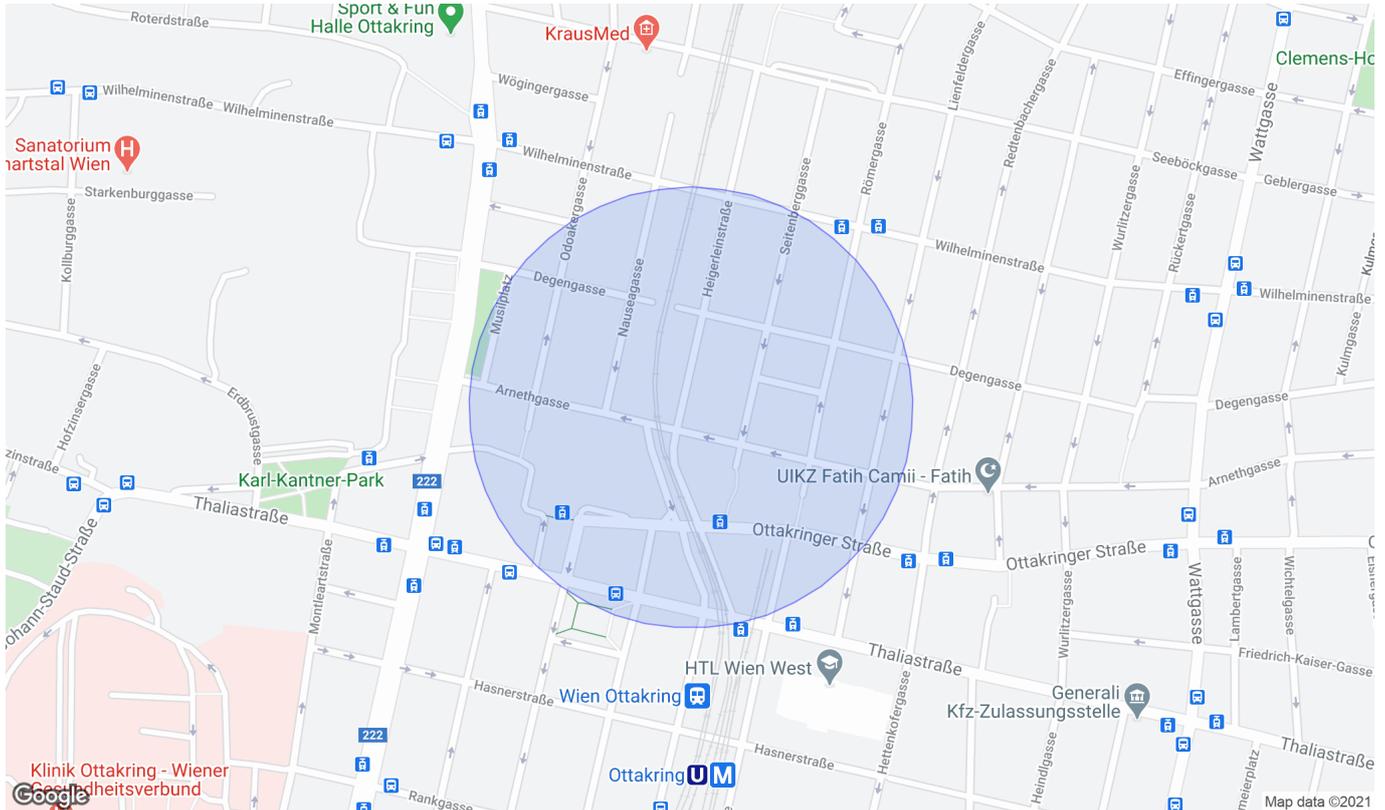
**LIFESTYLE  
PROPERTIES**





## Lage

1160 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

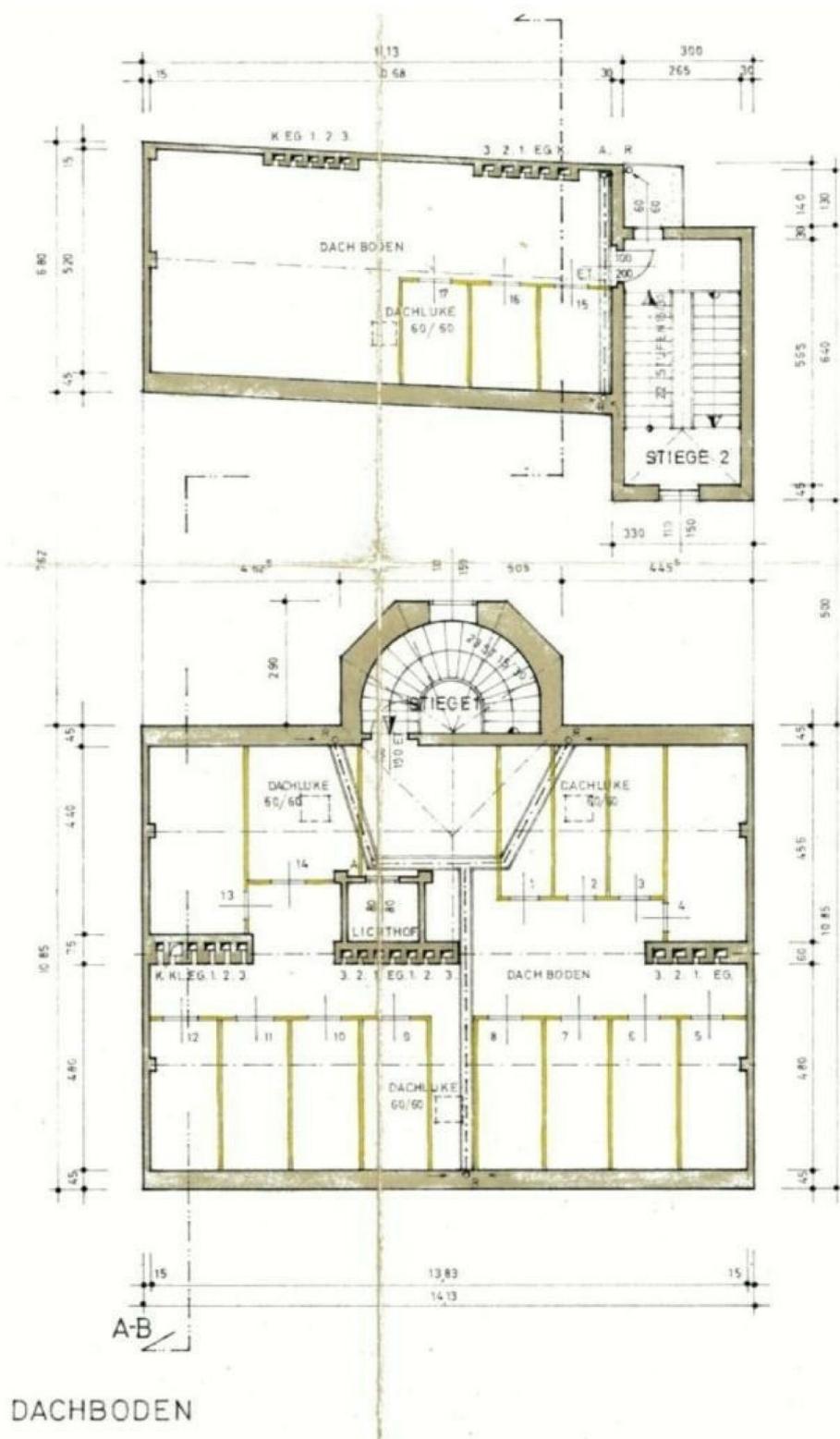
### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

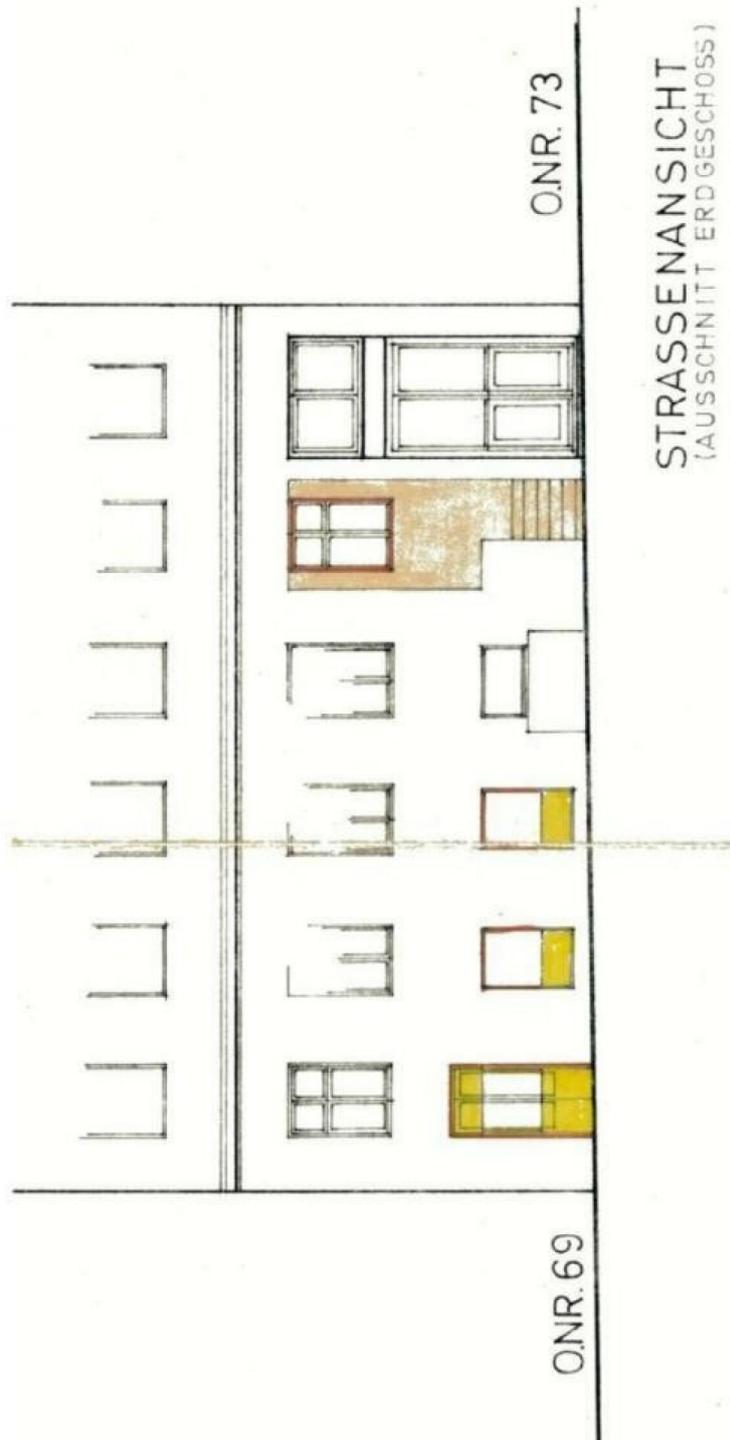


# Plan



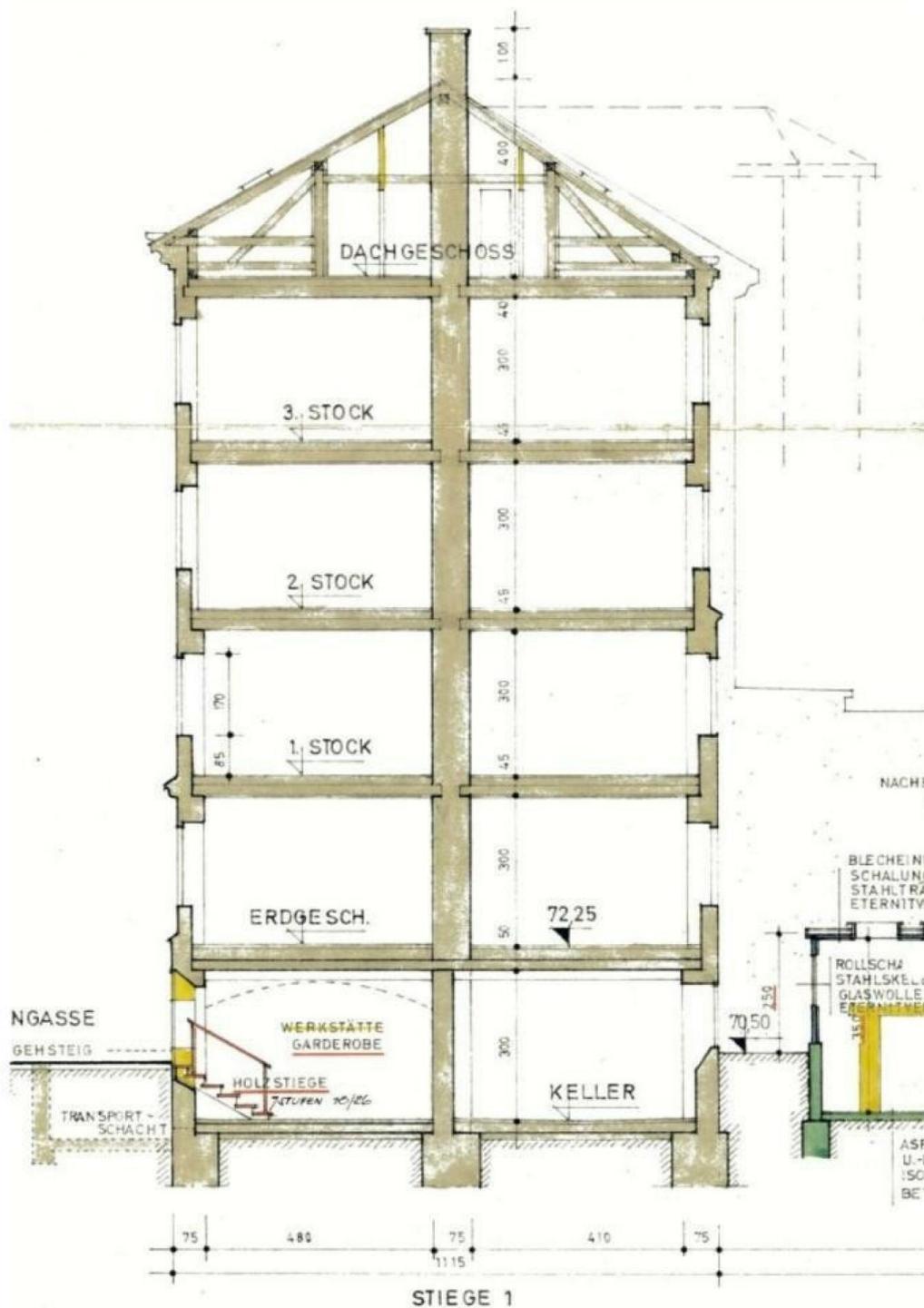


# Plan





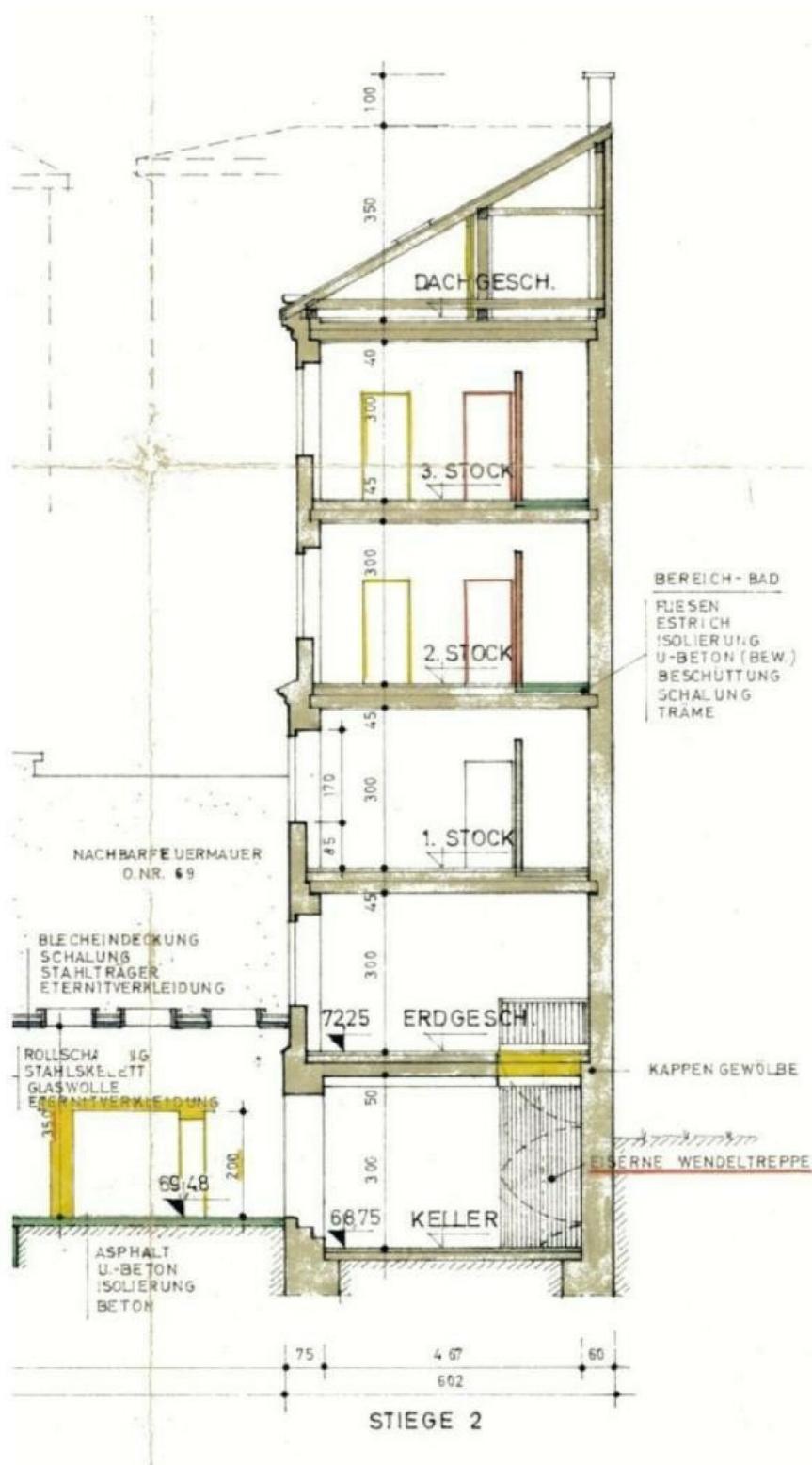
# Plan



SCHNITT A-B

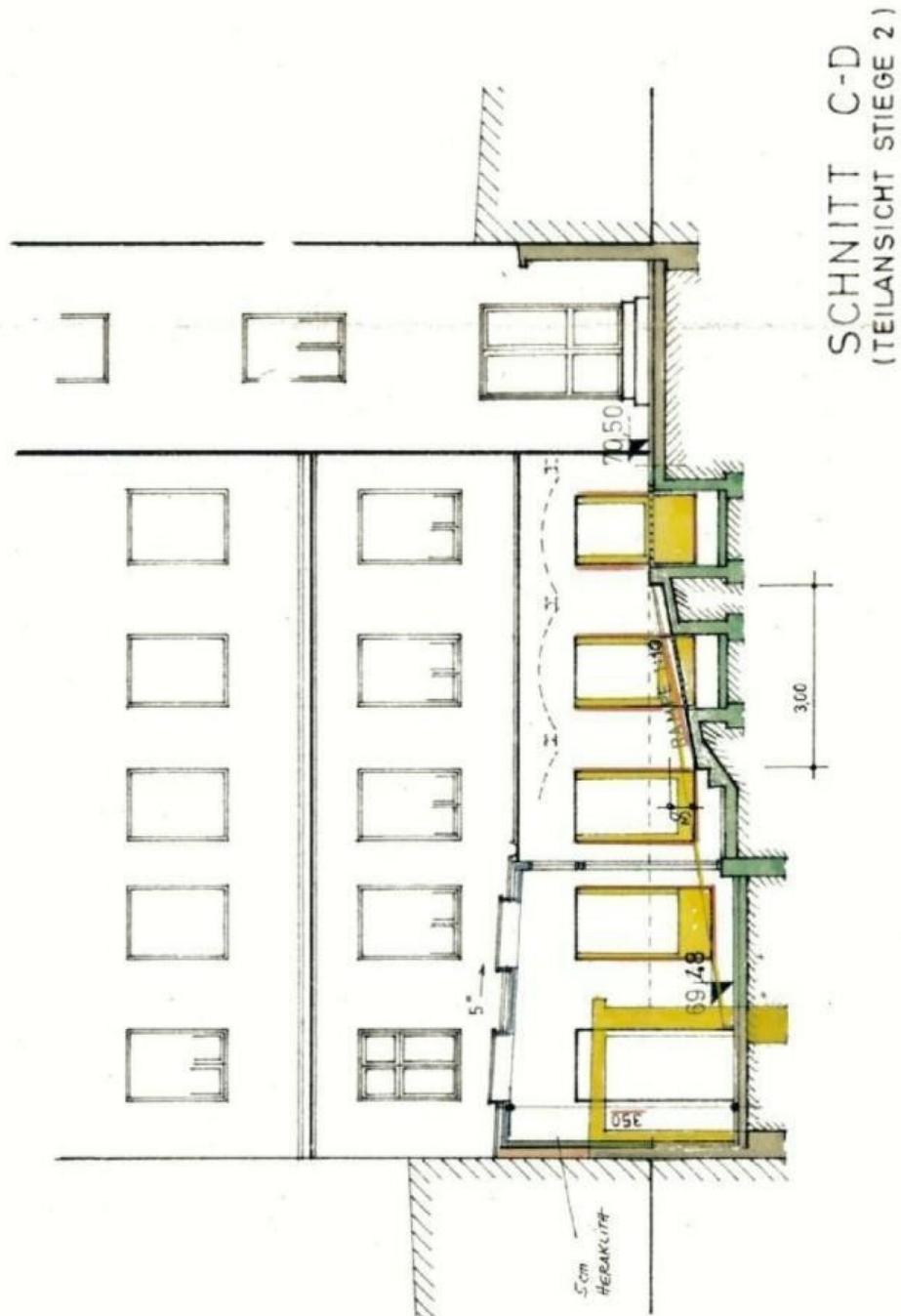


# Plan



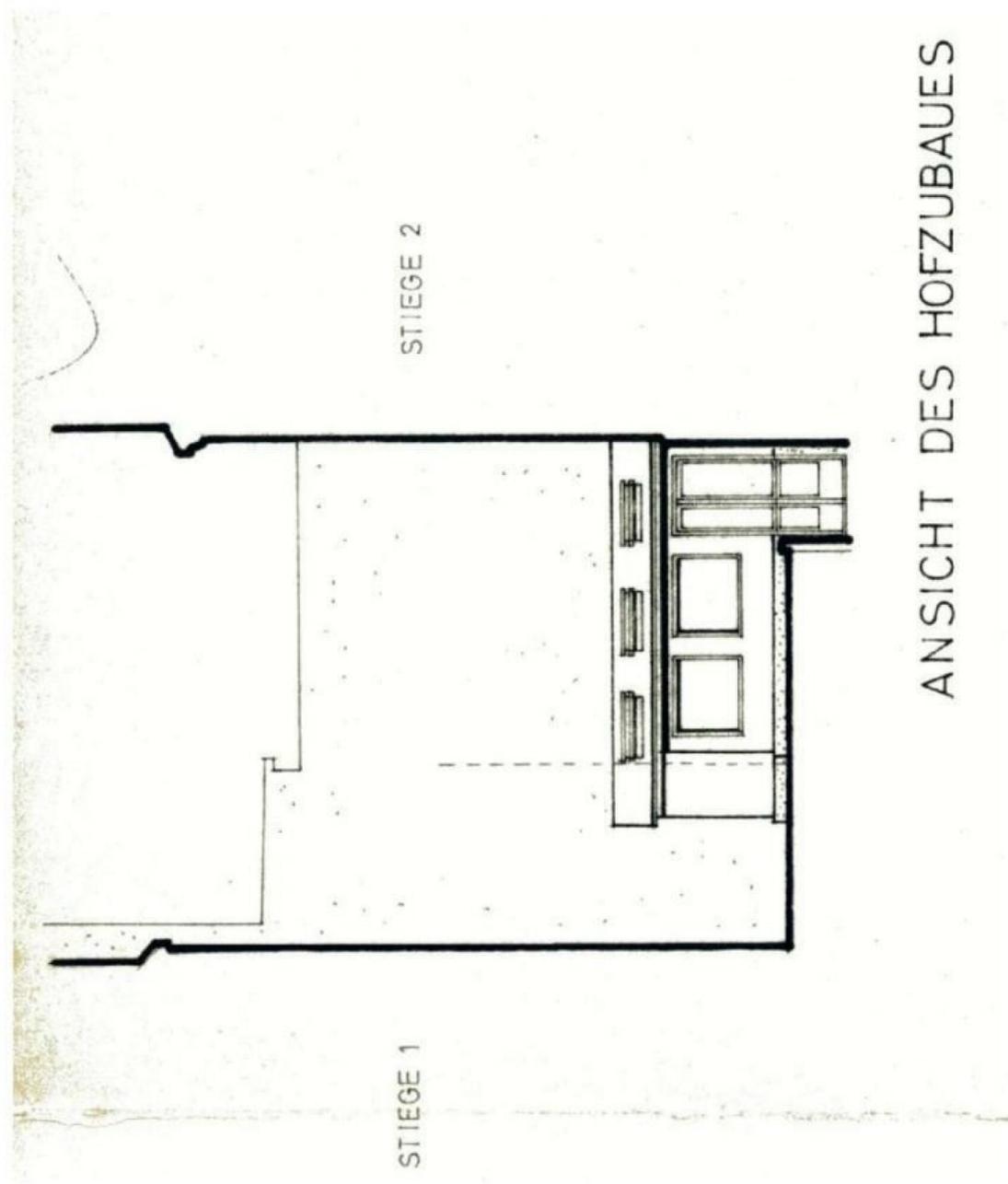


# Plan



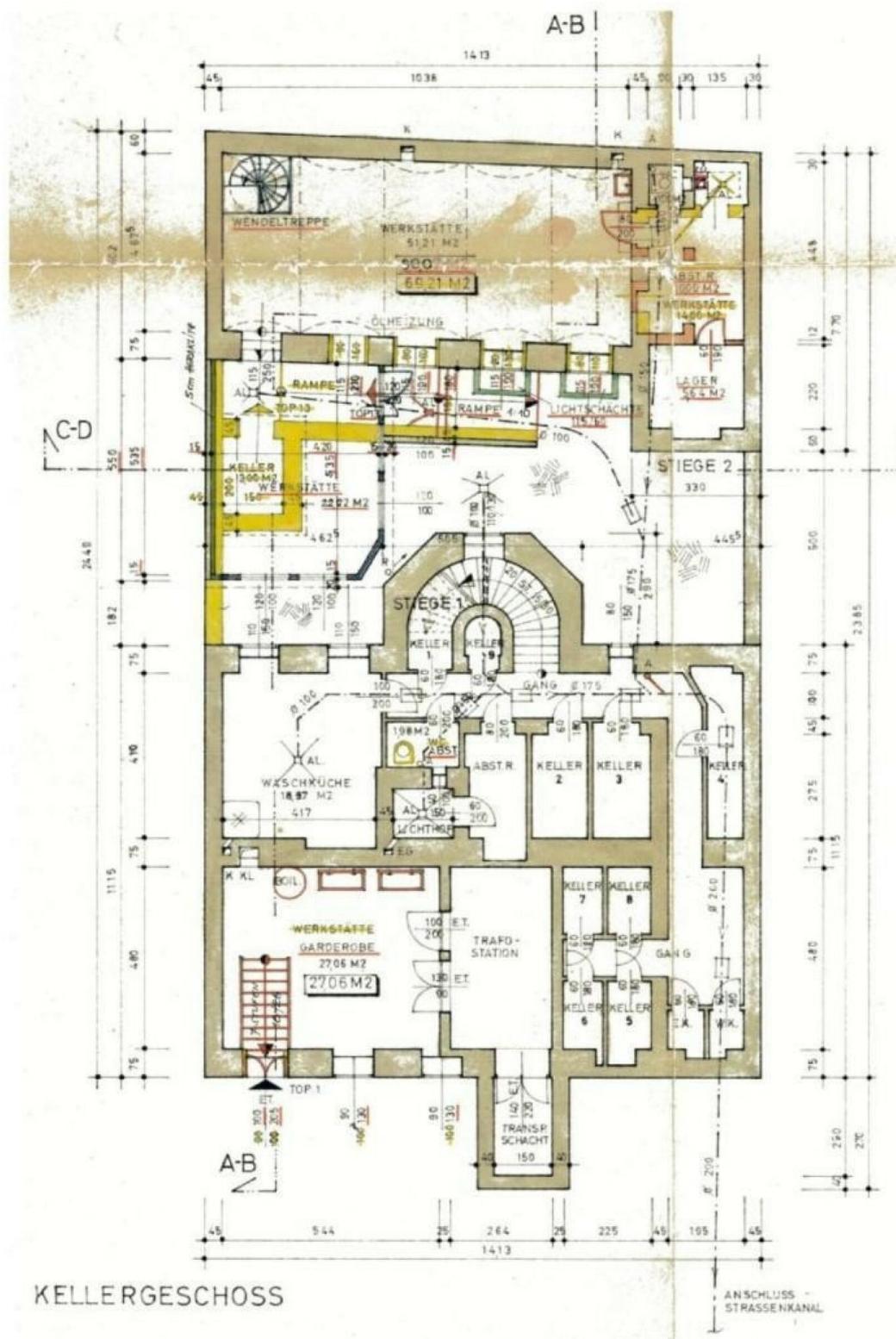


# Plan



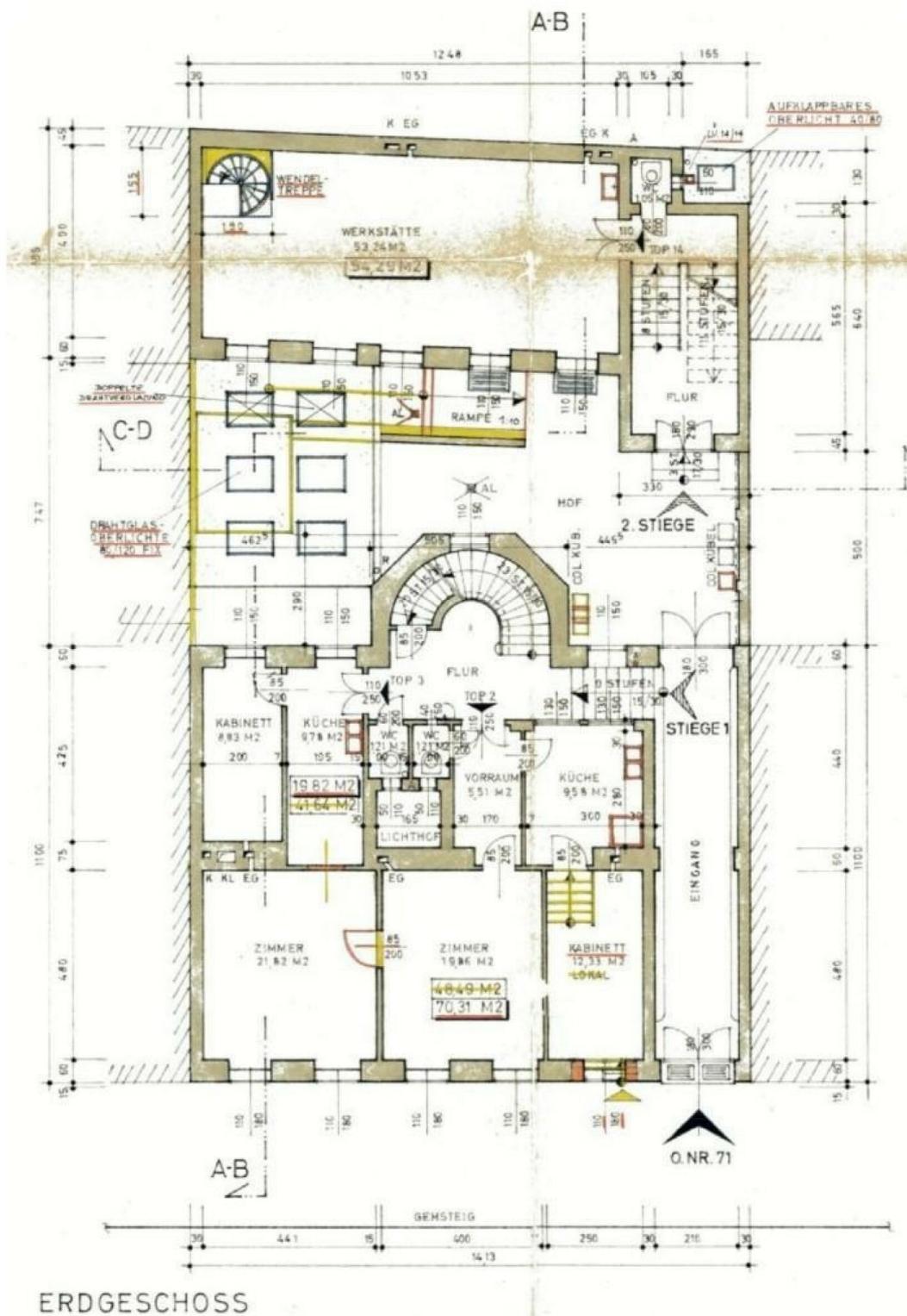


# Plan



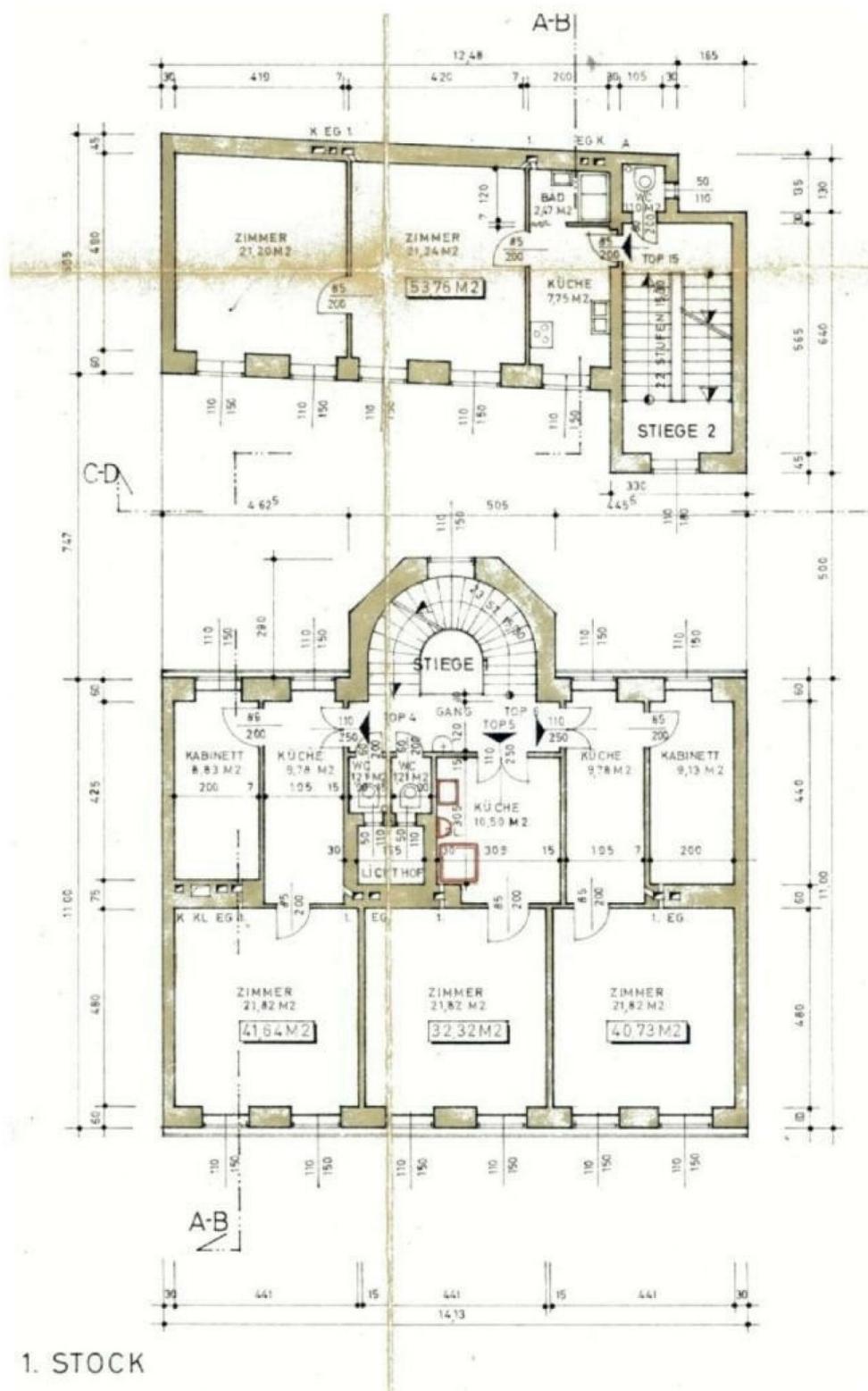


# Plan



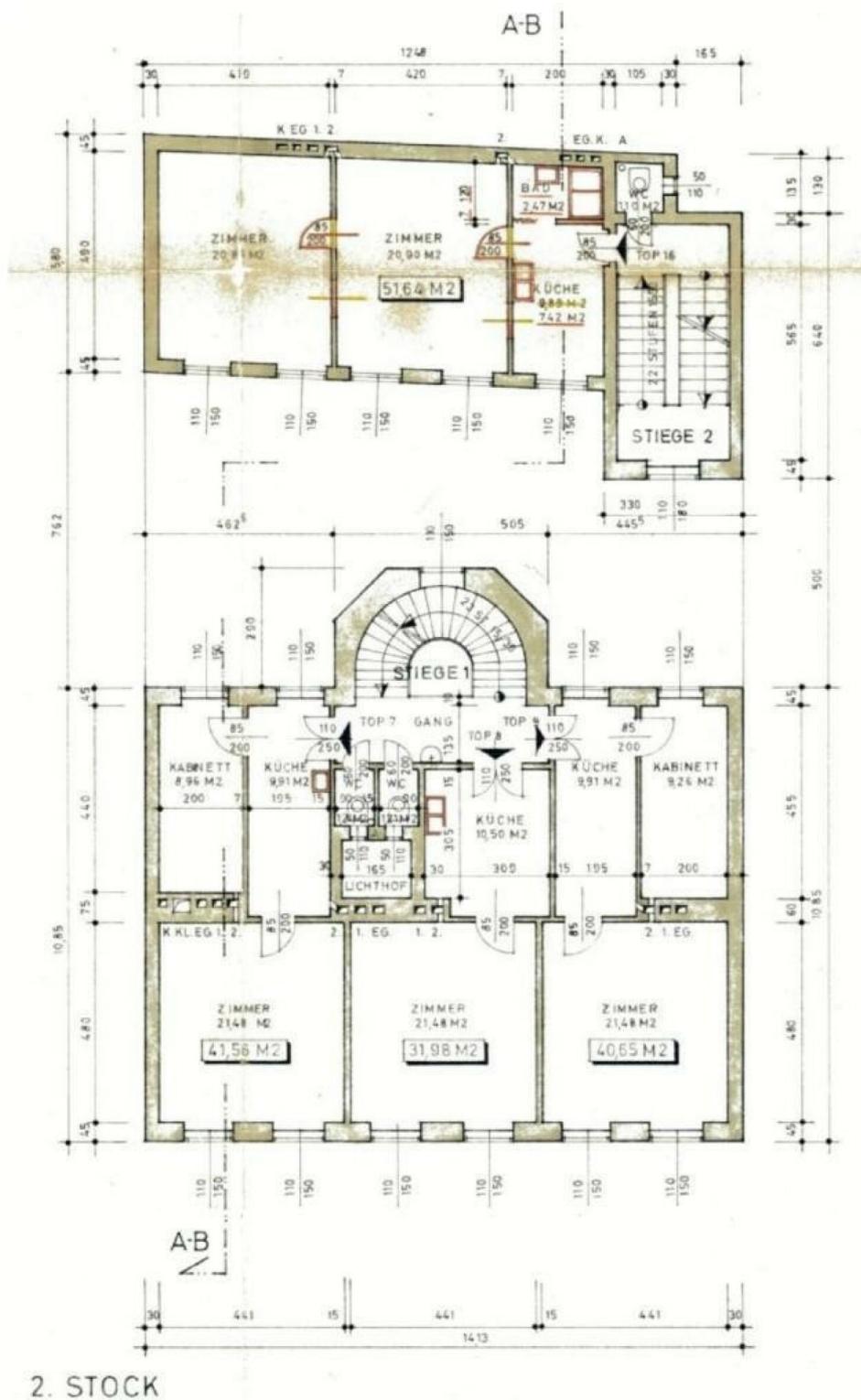


# Plan



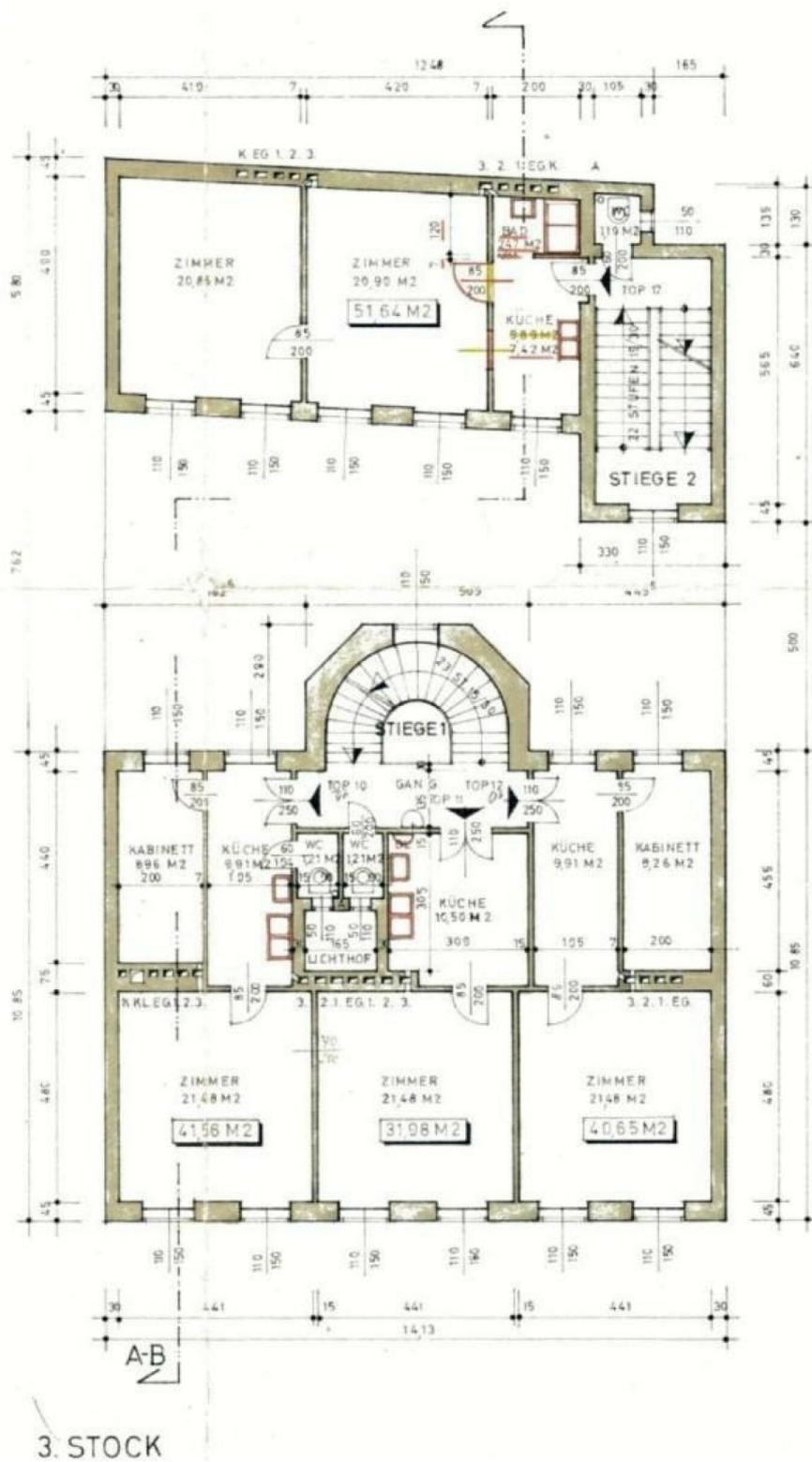


# Plan





# Plan





# Plan

<b>Vorschreibungsliste für den Monat 04/2020</b>						
<b>20</b>	Richtwertmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /2+3	85,59 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 11,3291%	10	243,02	
			( Netto: 413,34 )	10	170,32	
	10% USt: 41,33 von 413,34					<b>454,67</b>
<b>40</b>	Kategoriemietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /4+5	74,26 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 9,8294%	10	133,67	
			( Netto: 281,45 )	10	147,78	
	10% USt: 28,15 von 281,45					<b>309,60</b>
<b>60</b>	Richtwertmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /6	39,21 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 5,1900%	10	422,65	
			( Netto: 500,68 )	10	78,03	
	→ 30.11.2021 10% USt: 50,07 von 500,68					<b>550,75</b>
<b>70</b>	Richtwertmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /7+8	71,86 m <sup>2</sup>		
	Möbel-/Inventarmiete eingebaut			10	489,37	
	Betriebskosten		Nutzfläche 9,5117%	10	150,00	
			( Netto: 782,37 )	10	143,00	
	→ 14.10.2022 10% USt: 78,24 von 782,37					<b>860,61</b>
<b>90</b>	Hauptmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /9	41,26 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 5,4614%	10	458,14	
			( Netto: 540,25 )	10	82,11	
	→ 31.10.2023 10% USt: 54,03 von 540,25					<b>594,28</b>
<b>100</b>	Kategoriemietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /10-12	114,19 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 15,1147%	10	205,54	
			( Netto: 432,78 )	10	227,24	
	10% USt: 43,28 von 432,78					<b>476,06</b>
<b>130</b>	Hauptmietzins	Büro	Stiege/Tür: /13.14	149,00 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten			20	1.350,00	
				20	272,95	
	→ 31.03.2023 20% USt: 324,59 von 1.622,95		( Netto: 1.622,95 )			<b>1.947,54</b>
<b>150</b>	Hauptmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /15	50,46 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 6,6791%	10	451,69	
			( Netto: 552,11 )	10	100,42	
	→ 31.05.2022 10% USt: 55,21 von 552,11					<b>607,32</b>
<b>160</b>	Hauptmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /16	51,07 m <sup>2</sup>		
	Möbel-/Inventarmiete eingebaut			10	334,13	
	Betriebskosten		Nutzfläche 6,7599%	10	178,75	
	Ratenzahlung			10	101,63	
				0	130,00	
	→ 20.01.2022 10% USt: 61,45 von 614,51		( Netto: 744,51 )			<b>805,96</b>
<b>170</b>	Hauptmietzins	Wohnung	Stiege/Tür: /17	50,99 m <sup>2</sup>		
	Möbel-/Inventarmiete eingebaut			10	333,56	
	Betriebskosten		Nutzfläche 6,7493%	10	178,00	
			( Netto: 613,03 )	10	101,47	
	→ 31.05.2022 10% USt: 61,30 von 613,03					<b>674,33</b>
<b>500</b>	<b>LEER /</b>	Lager	Stiege/Tür: /Lager	27,60 m <sup>2</sup>		
	Betriebskosten		Nutzfläche 3,6533%	0	54,92	
			( Netto: 54,92 )			<b>54,92</b>
<b>Summen für 04/2020</b>						<b>Betrag</b>
	Betriebskosten		( Menge: 606,49 )		1.479,87	
	Hauptmietzins				2.927,52	
	Kategoriemietzins				339,21	
	Möbel-/Inventarmiete eingebaut				506,75	
	Ratenzahlung				130,00	
	Richtwertmietzins				1.155,04	
	USt 10 %		( Basis: 4.730,52 )		473,06	
	USt 20 %		( Basis: 1.622,95 )		324,59	
	<b>Gesamtsumme</b>		( Netto: 6.538,39 )		<b>7.336,04</b>	



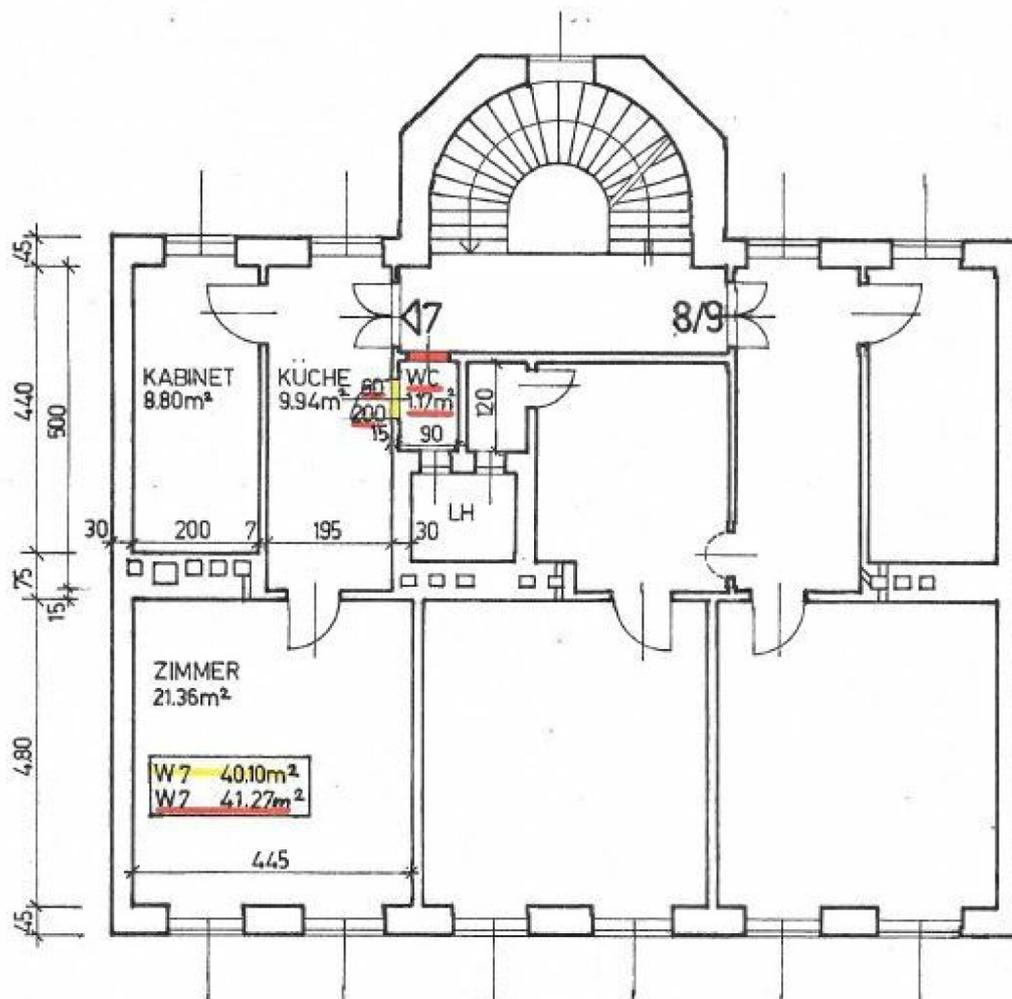
# Plan

Vorschreibungsliste für den Monat 04/2020		
	gültig ab	gültig bis
		
Mengen		Gesamt
Grundbuchsanteile (ideelle Anteile)	01.04.2017	1,00
Nutzfläche	01.04.2019	755,49



# Plan

-  BESTAND
-  ABRUCH
-  MAUERWERK NEU

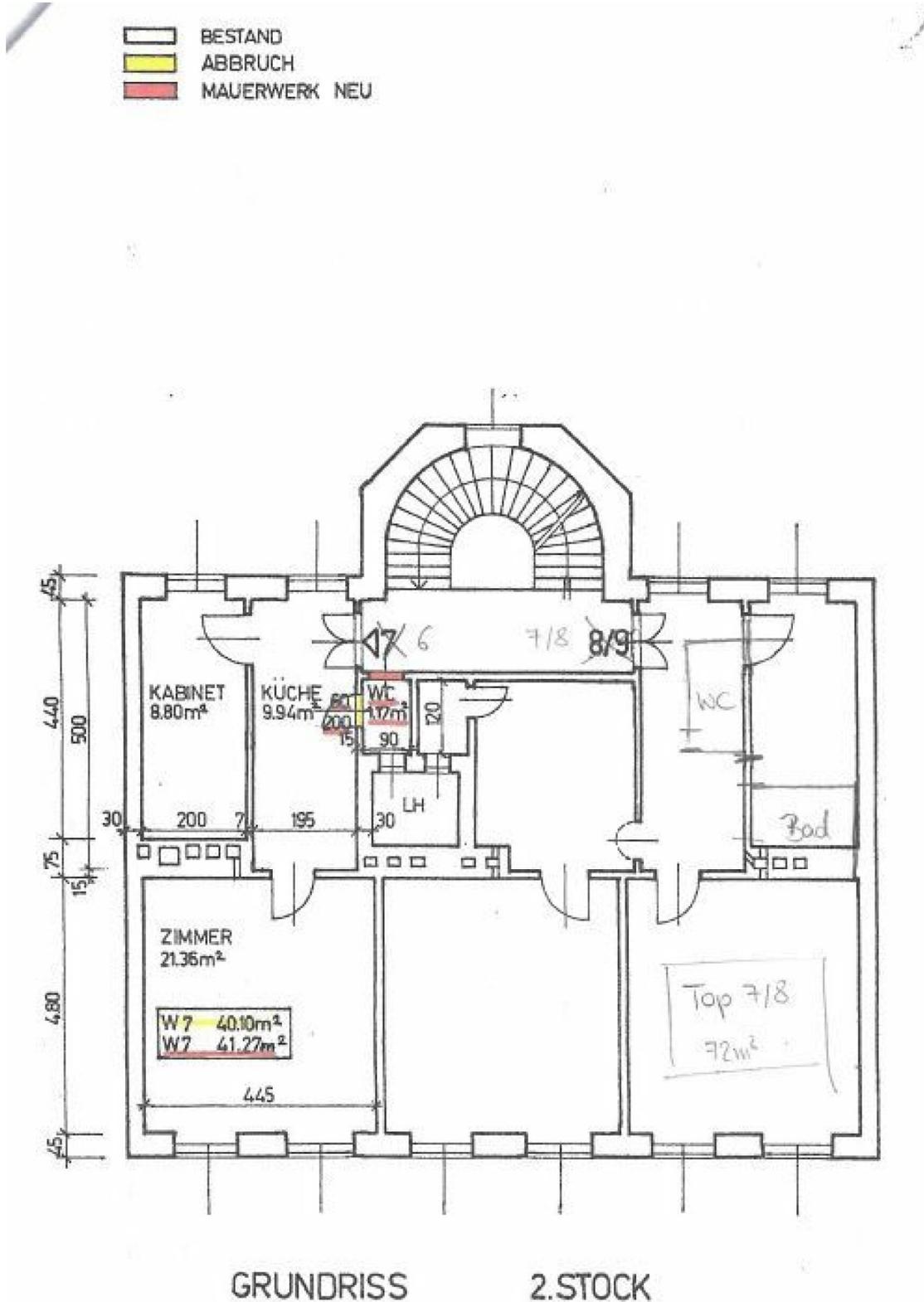


GRUNDRISS

2. STOCK



# Plan



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*