



#0001007638

## ANLEGER AUFGEPASST: GUT UND GROSSTEILS BEFRISTET VERMIETETER ZINSHAUSANTEIL

1160 Wien



Purchase price: 2.900.000,00 €

Usage Area: 844,23 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Lage, Lage, Lage....Wohnfläche und ein großes Geschäftslokal sind wohl die Kriterien, welche diese Liegenschaft am besten beschreiben! Diese Liegenschaft besticht durch ihre ruhige, dennoch gute, zentrumsnahe Lage in Gürtelnähe sowie durch ihre Wohnfläche, bestehend aus 8 vermieteten Eigentumswohnungen und zwei Geschäftslokalen, wobei eines bestandsfrei ist.

In guter Lage von Ottakring liegt dieser Zinshausanteil in ruhiger, dennoch guter Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und mit dem Auto. Eine hohe Vermietbarkeit ist somit für Sie als Anleger sichergestellt.

Den aktuellen Eigentümern war es ein Anliegen, für die zuletzt erfolgte Sanierung nur hochwertigste Materialien zu verwenden und ein geschichtsträchtiges Haus bestmöglich in die Umgebung und an heutigen Wohnkomfort anzupassen, dennoch die Bedürfnisse eines guten Renditeobjektes bestmöglich zu erfüllen! Das ist auch der Grund warum die Liegenschaft in kurzer Zeit vollvermietet war.

Insgesamt befinden sich acht vermietete Eigentumswohnungen, welche alle vor kurzem hochwertig saniert und modernisiert wurden sowie ein kleines, ebenfalls vermietetes Geschäftslokal und ein großes Geschäftslokal, zuletzt als Gasthaus genutzt und vermietet, welches derzeit bestandsfrei ist und auch so übergeben werden kann, im Kaufgegenstand.

Auch ein Teilabverkauf in kleinerer Paketform ist seitens der aktuellen Eigentümerin möglich und im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung eine Option.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um Sie über die Details wie Mieteinnahmen, Details zu den Mietverträgen sowie über die Bestandspläne zu informieren.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category Apartment House,  
Other Asset Property,  
Apartment Dwelling,  
Investment Apartment  
Building, House: Other

Usage Type Living

Sales Type Buy

Asset Yes

Form of ownership Condominium

Heating Self-Contained Central  
Heating: Gas

### AREAS

Usage Area ca. 844 sqm

Base Area 539,00 sqm

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	2.900.000,00 €
----------------	----------------

**TOTAL**

Total buy price	2.900.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditioneller Wiener Kaffeehäuser.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen wie der Huberpark, der Yppenpark sowie der Josef-Strauss-Park, ebenso erreicht man in wenigen Gehminuten den Knotenpunkt Josefstädter Straße sowie die Straßenbahnlinien 2, 46 sowie diverse Busstationen mit der sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie in der direkten Umgebung.

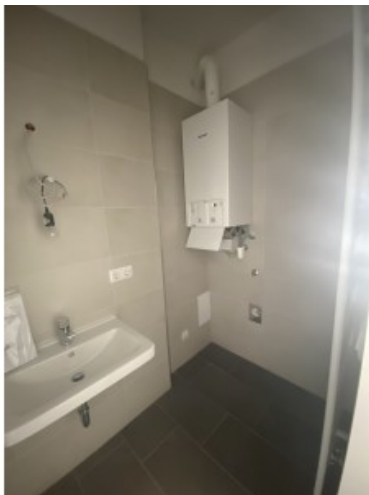
Die öffentliche Anbindung könnte durch die Vielzahl der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besser kaum sein.



GALLERY











**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Föllhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Föllhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?  
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

Patricia Tarnheimer & Mag. Peter Föllhofer  
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77  
peter.follhofer@rvi.at  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**Eine Voreinsparungsprovision wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!**

**Unser Service für Sie**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir besorgen Ihre Immobilie:
  - Österreichweites Netzwerk
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorverkaufsstellen
  - Verkaufsfahrer

Rechtlich ist eine gültige Maklervereinbarung mit Berechtigung zum Erlangungsgespräch erforderlich.

**Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:**

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlagen- und Dienstleistungen

**Raiffeisen Immobilien**

LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

