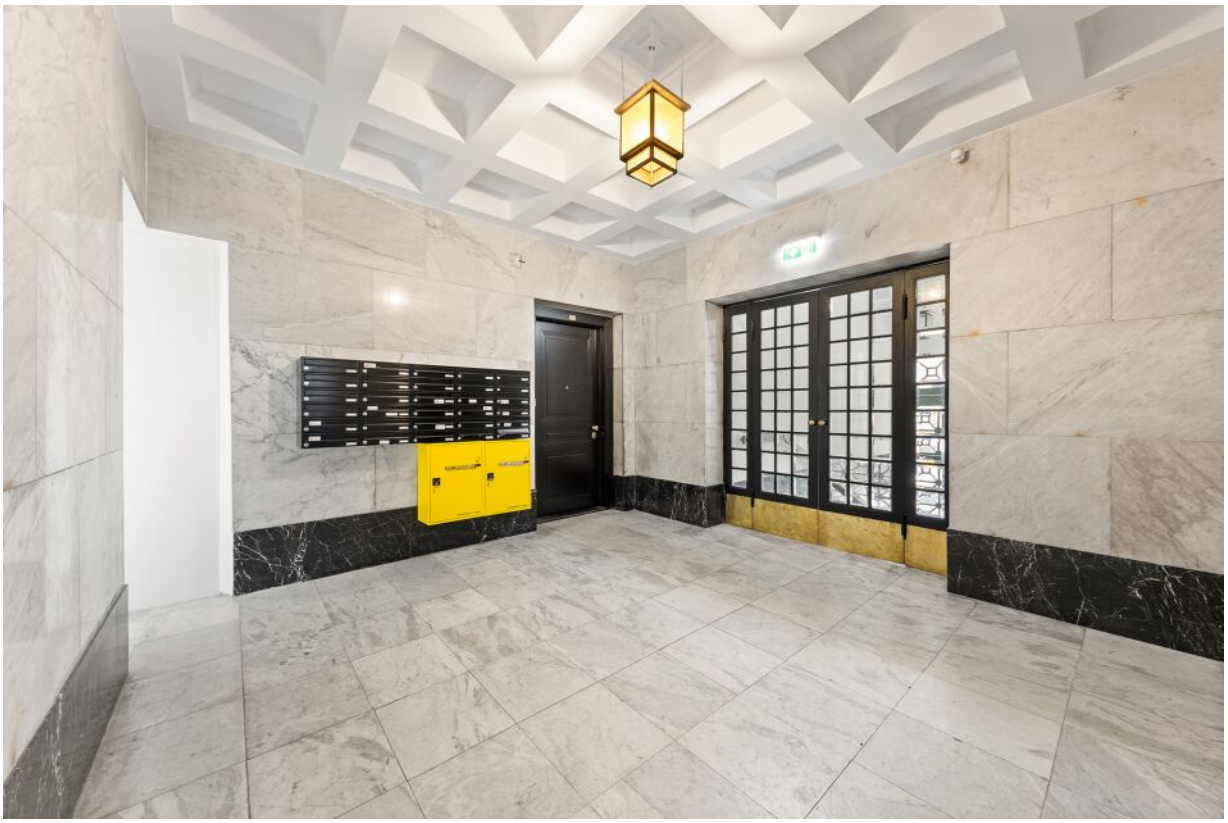
Kandlgasse 23/1.1, 1070 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56565

5,5% Rendite - Büro im aufwendig sanierten Altbau mit technischen Raffinessen und TOP-Mieter



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

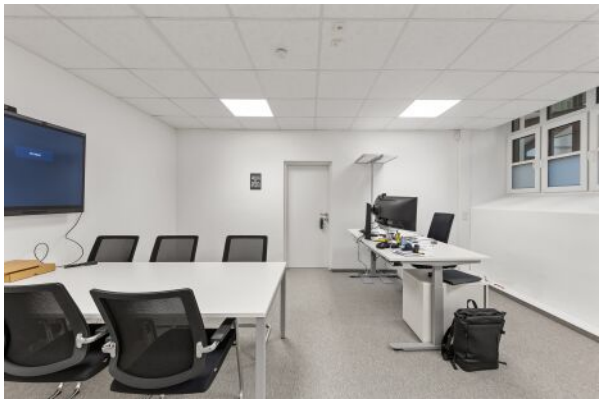
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

5,5% Rendite - Büro im aufwendig sanierten Altbau mit technischen Raffinessen und TOP-Mieter



Lage

Mariahilfer Straße | Westbahnhof | Stadthalle

Eingebettet im **dynamischen** und **abwechslungsreichen** 7. Bezirk, besticht der **Kandlhof** durch seinen Mix aus **traditionellen Wiener Altbaucharme** und **zeitgenössischen** Wohnungen mit **effizienten** Grundrissen und einer **hochwertigen** Ausstattung.

Der **Kandlhof** wurde **1910** von berühmten Wiener Baumeister **Ernst Epstein** im **Neoklassischen Stil** errichtet. Das Haus und die Wohnungen werden mit viel Liebe zum Detail mit einer renommierten österreichischen Baufirma saniert. Zusätzlich wurden Freiflächen geschaffen und ein **Dachgeschossausbau** mit 2 Penthouses errichtet. Die Altbauwohnungen werden **schlüsselfertig** und **teil-möbliert** angeboten, die noch verfügbare **Penthouse-Wohnung** (auf Wunsch und Kostenübernahme auch Schlüsselfertig).

PROJEKT:

- **Sanierung einzelner Bestandswohnungen sowie Dachgeschossausbau**
- **5 Altbauwohnungen + 1 Büro + 1 Penthouse-Wohnung**
- **1-6 Zimmer-Konzepte teils mit Freiflächen in Form von Terrassen oder Balkone**

Eckdaten:

Stockwerke: SOUTERRAIN

Nutzfläche. ca. 186m²

Nettomieterträge p.a. EUR 33.021,36

Kaufpreis: EUR 599.000,00

Heizung: Luftwärmepumpe

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 186,56 m²
Kellerfläche:	ca. 1,96 m²
Etage:	1. KG
Zimmer:	5
WCs:	2
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Ausrichtung:	Osten
Energieausweis:	
Gültig bis:	01.01.2027
HWB:	B 40,77 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Boden:	Teppichboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Kühlung

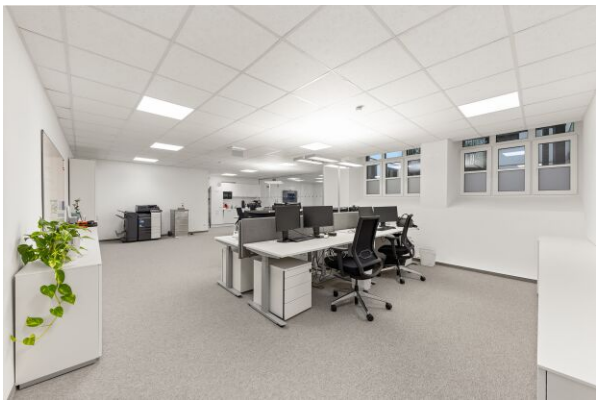
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Küche:	Teeküche

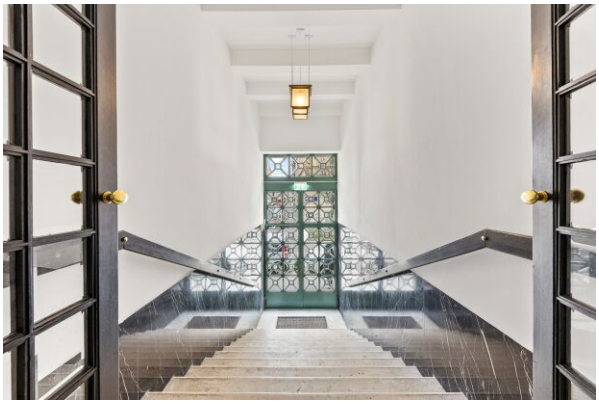
Preisinformationen

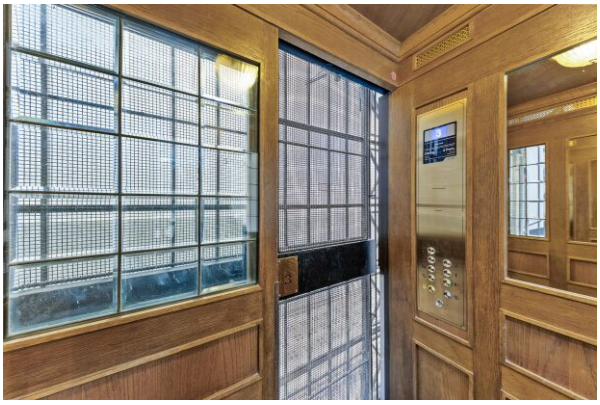
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	382,50 €
Heizkosten:	123,75 €
Reparaturrücklage:	227,25 €
Sonstiges:	99,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	832,50 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



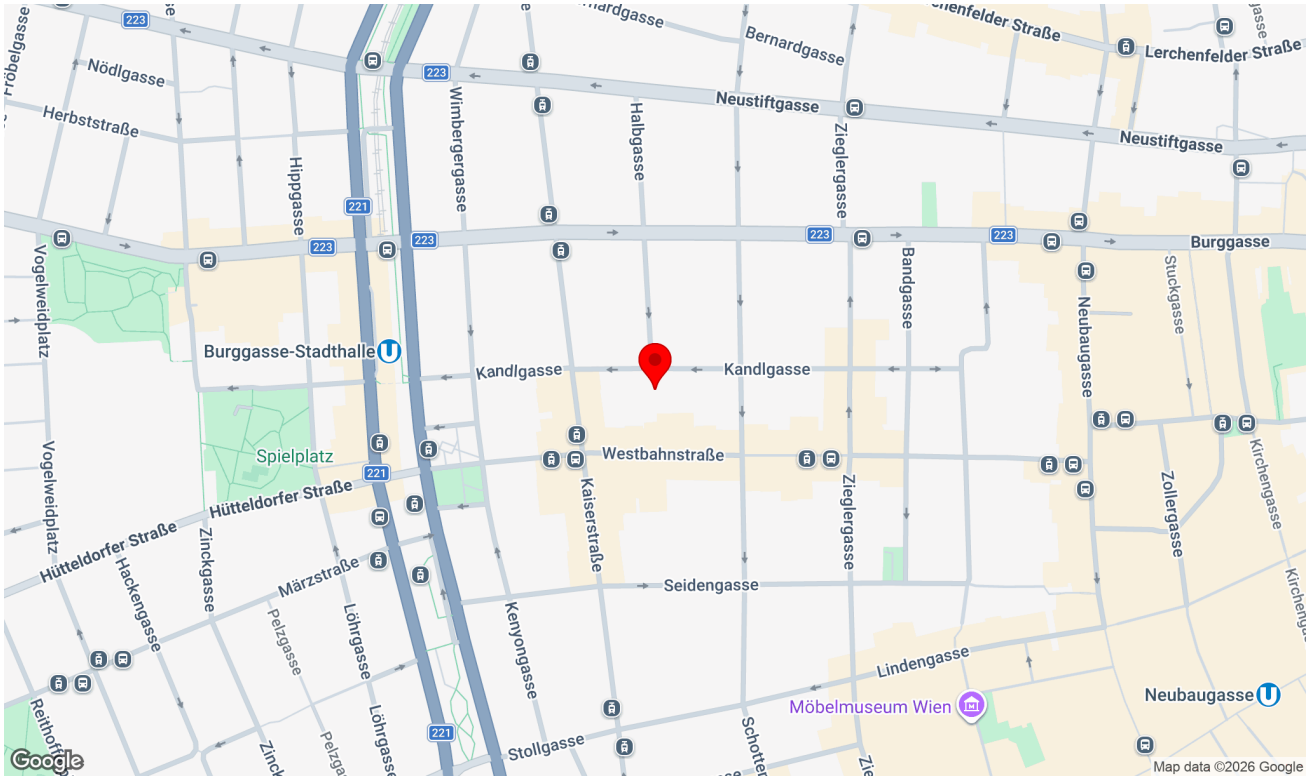




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Kandlgasse 23/1.1, 1070 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	175 m
Klinik	100 m
Krankenhaus	1.175 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	4.400 m

Kinder & Schulen

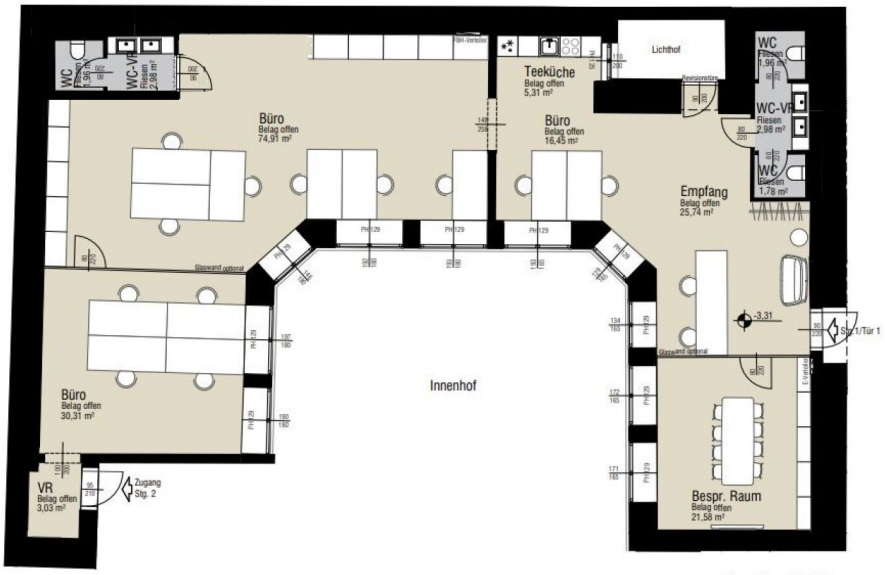
Schule	125 m
Kindergarten	375 m
Universität	325 m
Höhere Schule	300 m

Sonstige

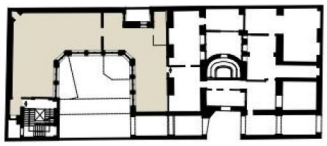
Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	550 m
Polizei	250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Grundriss M 1:100



Stiege 1 Tür 1 - SOUTERRAIN

Stiege 1 Tür 1	
Nutzfläche	184,05 m²

ind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
en vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at