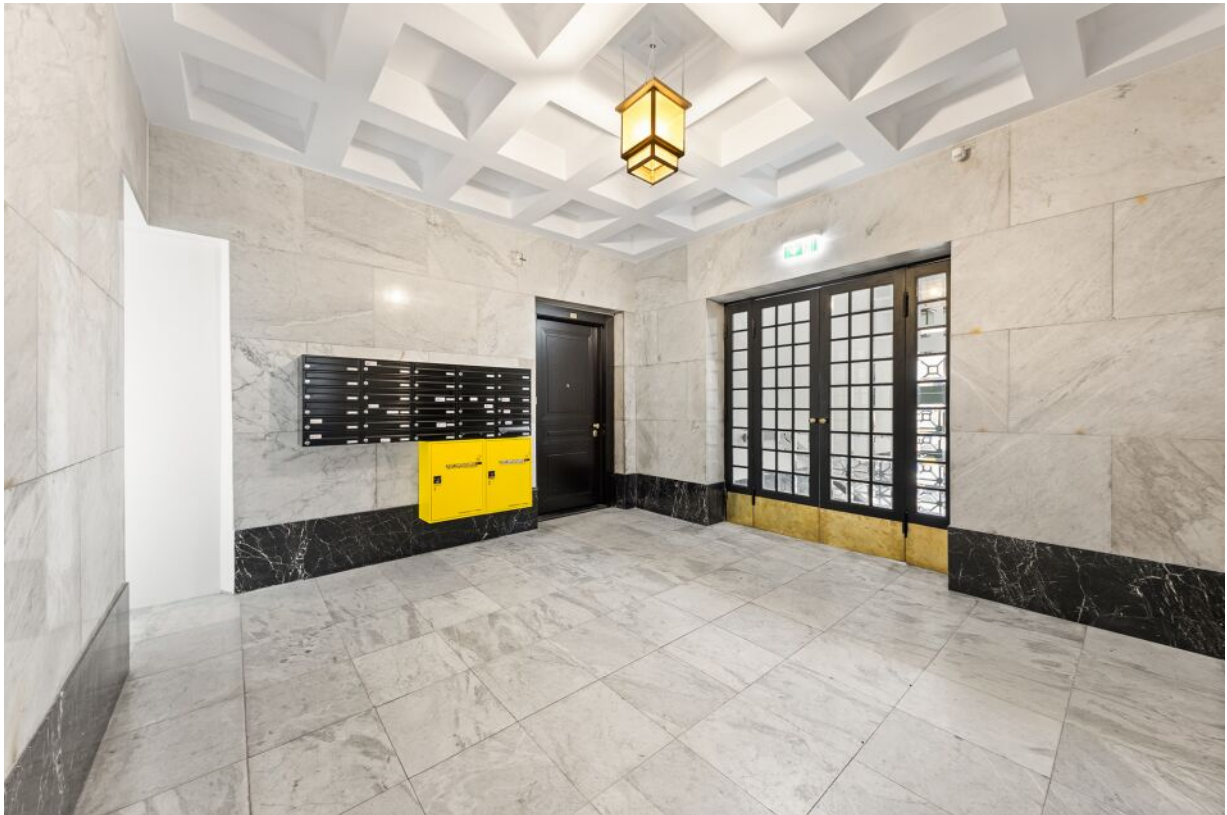


Kandlgasse 23/1.1, 1070 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56565

## 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 **teilmöbliert** 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. 186m<sup>2</sup>

Nettomieteträge 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](http://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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1,96 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	1. KG	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Bauart:	Altbau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
		Ausrichtung:	Osten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.2027
		HWB:	<b>B</b> 40,77 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

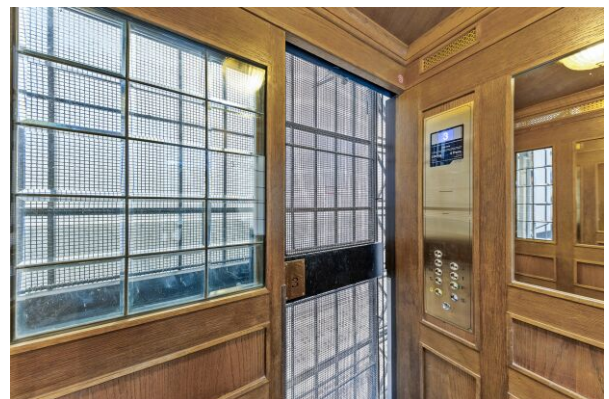
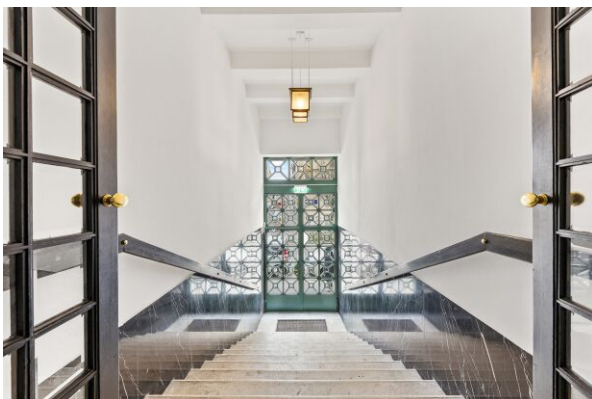
## Ausstattung

Boden:	Teppichboden	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Teeküche
Belüftung:	Kühlung		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	599.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	382,50 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	123,75 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	227,25 €		
Sonstiges:	99,00 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	832,50 €		

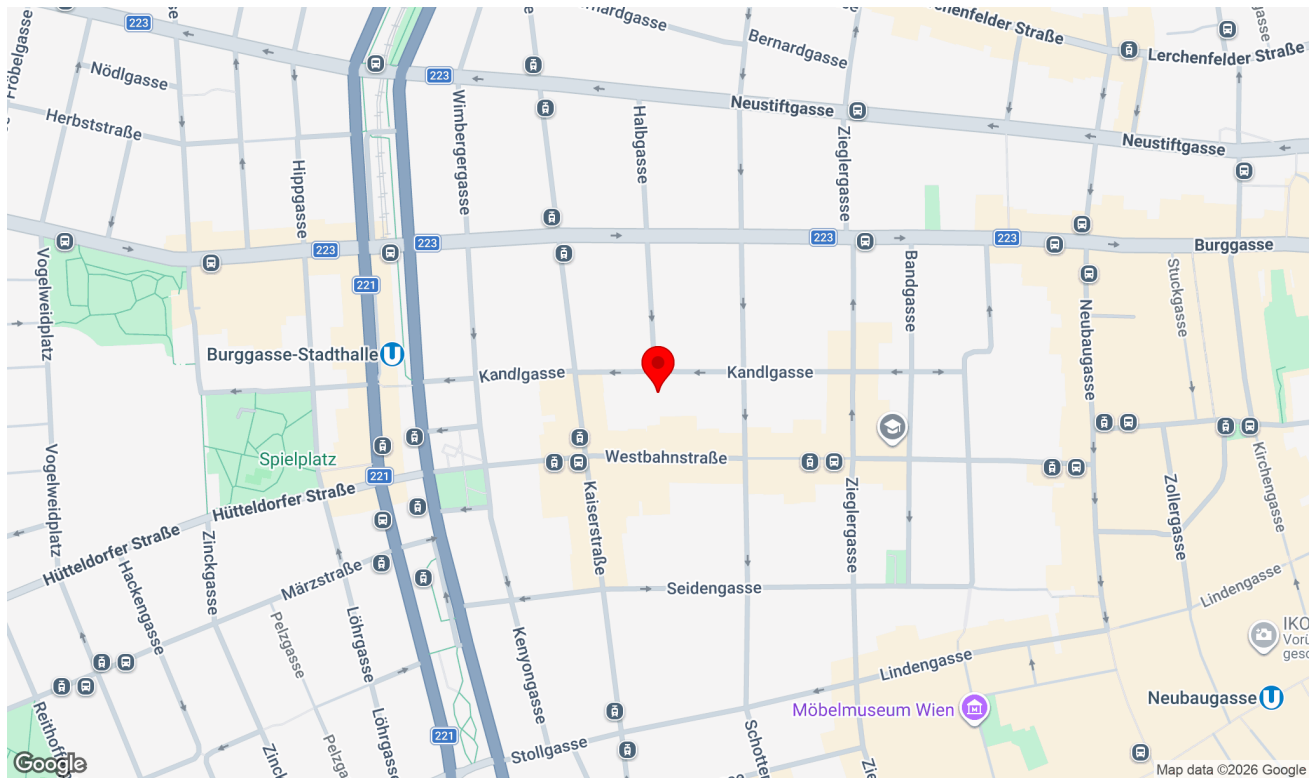
## Weitere Fotos





## 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

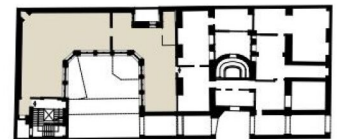
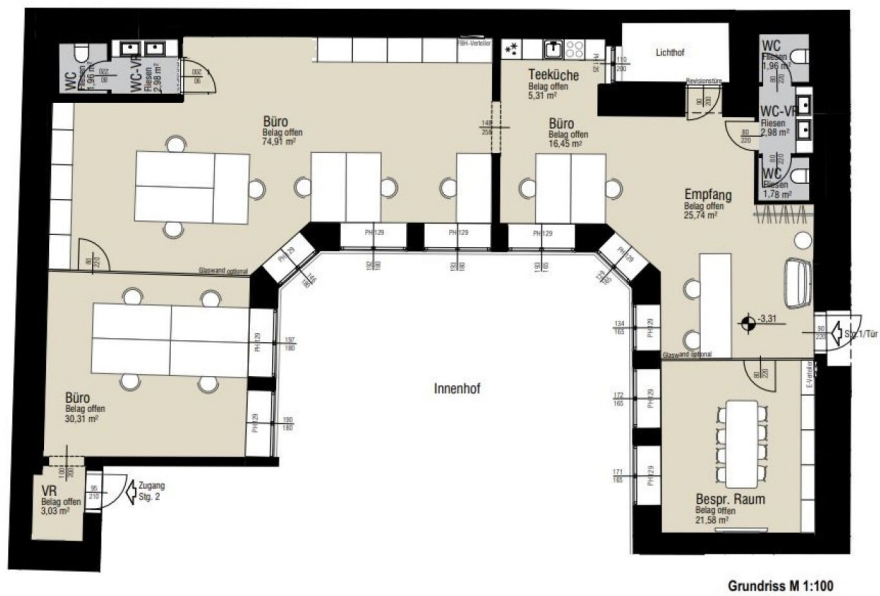
Schule	125 m
Kindergarten	375 m
Universität	325 m
Höhere Schule	300 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Stiege 1 Tür 1 - SOUTERRAIN

**Stiege 1 Tür 1**  
Nutzfläche 184,05 m<sup>2</sup>



ist nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.  
in vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!

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