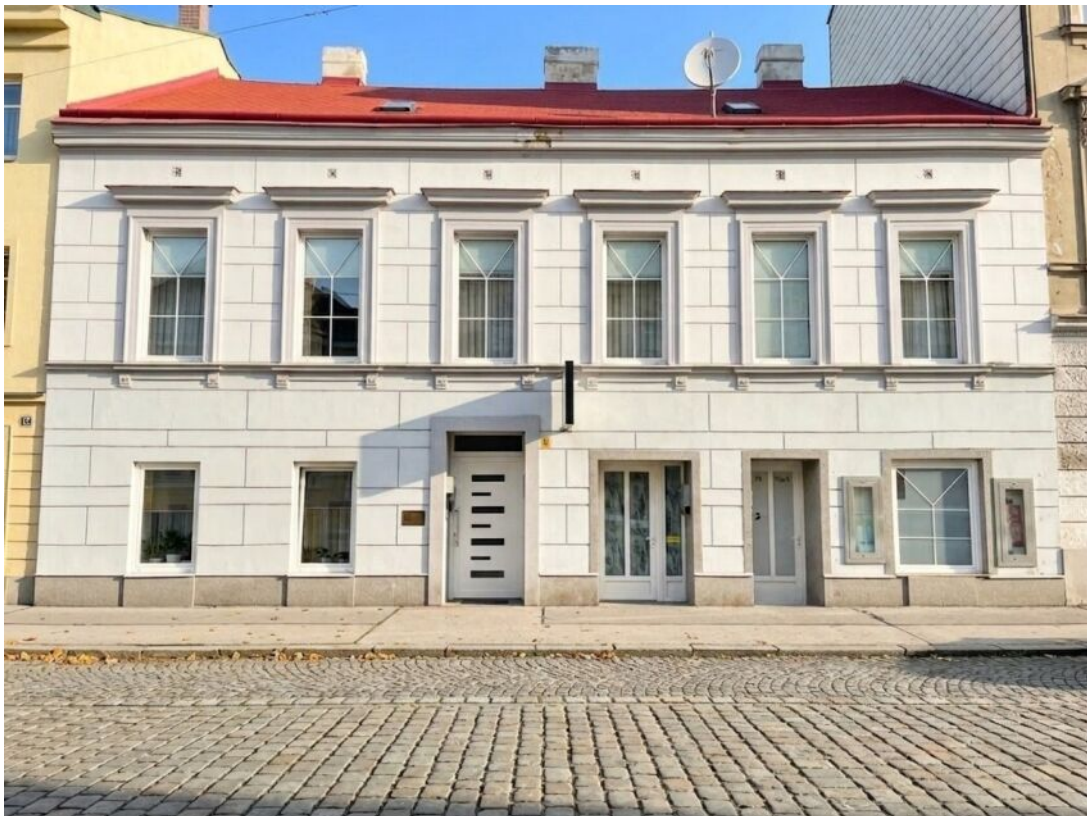


1210 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 56857

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial nahe Donauinsel | Bewilligtes Ausbaukonzept für 11 Wohneinheiten



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial nahe Donauinsel | Bewilligtes Ausbaukonzept für 11 Wohneinheiten



Lage

Floridsdorf

Exklusive Investmentchance im aufstrebenden Floridsdorf!

In attraktiver Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses charmante Zinshaus in der **Anton-Störck-Gasse 75, 1210 Wien** zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint **laufende Mieteinnahmen**, ein bereits ausgearbeitetes **Ausbau- und Entwicklungskonzept** sowie eine hervorragende Lage unweit der **Donauinsel**, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens.

Das Bestandsobjekt umfasst derzeit **3 Wohnungen sowie 1 vermietetes Geschäftslokal** und erwirtschaftet bereits jetzt **laufende Mieteinnahmen von rund € 1.550,- pro Monat**. Für Investoren und Bauträger besonders interessant: Für die Liegenschaft liegt bereits ein Projekt samt **3D-Visualisierung** für die Erweiterung auf insgesamt **11 moderne Wohneinheiten** vor.

Highlights der Liegenschaft

- Zinshaus in gefragter Wohnlage des 21. Bezirks
- Derzeit **3 Bestandswohnungen**
- **1 vermietetes Geschäftslokal**
- Laufende Mieteinnahmen von ca. **€ 1.550,- monatlich**
- Vorliegendes Ausbauprojekt für **insgesamt 11 moderne Wohnungen**
- Inklusive professioneller **3D-Visualisierungen**
- Attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- Ideale Gelegenheit für **Investoren, Bauträger und Anleger**

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von **Floridsdorf**, die durch ihre Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität überzeugt. Die Nähe zur **Donauinsel** bietet zukünftigen Bewohnern unzählige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, von Sport- und Freizeitaktivitäten bis hin zu weitläufigen Grünflächen direkt am Wasser.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten sowie einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung. Die Lage ermöglicht eine rasche Verbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch zu den wichtigen Verkehrsachsen Wiens. Die Anton-Störck-Gasse befindet sich im Bezirk Floridsdorf und ist damit Teil eines der dynamischsten Entwicklungsgebiete der Bundeshauptstadt.

Investment mit Zukunft

Selten bietet sich die Möglichkeit, ein bestehendes Zinshaus mit laufenden Einnahmen und gleichzeitig einem konkreten Entwicklungskonzept zu erwerben. Die Kombination aus **Bestandsobjekt, Mieterträgen, Nachverdichtungspotenzial** und der begehrten Lage nahe der Donauinsel macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im Wiener Immobilienmarkt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie ein modernes Wohnprojekt mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen Floridsdorfs.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 1.590.000,00,--

NEBENKOSTEN

- * 3,5 % Grunderwerbsteuer
- * 1,1 % Grundbuchseintragung
- * 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- * Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

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

Grundstücksfläche: ca. 267 m²
Wohnfläche: ca. 240 m²
Gartenfläche: ca. 88 m²

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe,
Anlage

Bauart: Altbau
Zustand: gepflegt

Energieausweis
Gültig bis: 09.11.2032
HWB:  40 kWh/m²a
fGEE:  0,77

Ausstattung

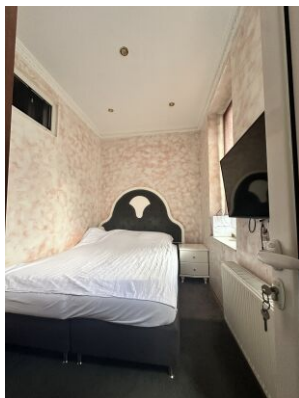
Boden: Fliesen, Parkett
Befeuerung: Gas
Ausblick: Grünblick

Balkon: Nordbalkon / -terrasse
Bad: Badewanne, Bad mit WC
Küche: Einbauküche

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.590.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

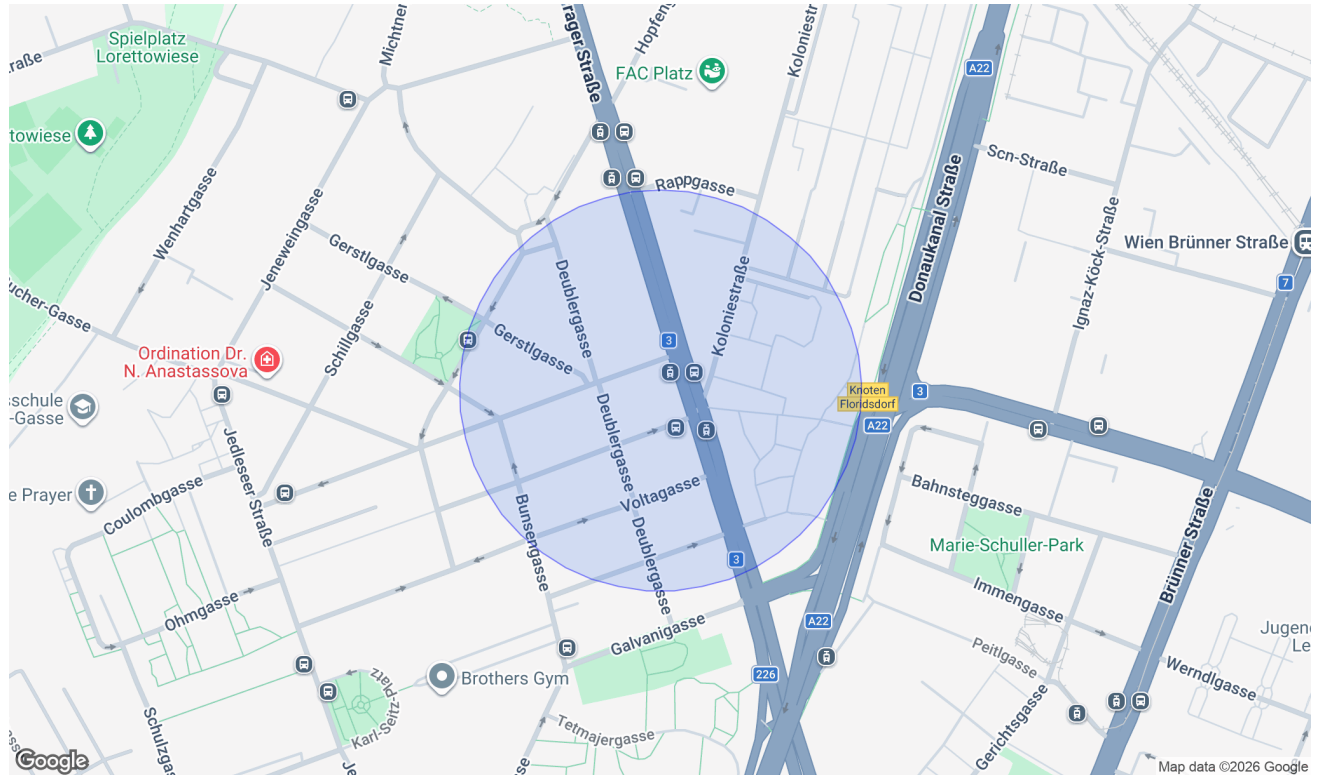
Weitere Fotos





Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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