

Währinger Gürtel 45, 1180 Wien | Industrie / Gewerbe | Objektnummer: 56882

KLEINES INVESTMENT ABER GUTE RENDITE - LAGER MIT STROM UND WASSER - UNBEFRISTET VERMIETET MIT KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT - NÄHE AKH - 6% RENDITE



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

KLEINES INVESTMENT ABER GUTE RENDITE - LAGER MIT STROM UND WASSER - UNBEFRISTET VERMIETET MIT KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT - NÄHE AKH - 6% RENDITE



Lage

Nähe AKH und VOLKSOPER

Durch die verkehrsgünstige Lage nur 100 Meter von der U-Bahn Station U6 Michelbeuern AKH entfernt und durch die zukünftige Erweiterung der Linie U5 welche direkt bis zum Karlsplatz führen wird, liegt praktisch ganz Wien in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten erstrecken sich von der Jörgerstraße und der Kreuzgasse bis hin zum seit 1885 bekanntem Kutscher Markt: Supermärkte wie Interspar, Billa, Hofer; Apotheken und Banken.

Schnell erreichbare Freizeitmöglichkeiten bietet die kleine Grünfläche am Anton-Baumann-Park mit einem Spielplatz, das renovierte Jörgerbad, eine Bowlinghalle, die Kunsteisbahn Engelman, die Volksoper und das Metropol.

Öffentliche, private Schulen und ein Kindergarten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

In einem klassischen **Altbauhaus aus ca.1883** mit schöner **gegliederter Fassade** und einem **parkähnlichem begrüntem Innenhof** stehen aktuell noch 7 Wohnungen und 1 Lager zum Verkauf. Das **Dachgeschoß** wurde bereits **ca. 1991** ausgebaut und ein **Lift eingebaut** welcher bis zur **3. Etage** führt. Das Wohnhaus liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** zwischen **Volksoper Schubertpark** und **Kreuzgasse** quasi **gegenüber vom AKH**. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung in den Wohnungen erfolgt mittels **Gasetagenheizung**. Die Wohnungen **Top 6, 9, 12** sind mit einem komplett neuen **ca. 11m² großen hofseitigem Balkon** ausgestattet und verfügen auch ein hofseitiges Schlafzimmer und die Wohnungen **Top 5, 8, 11** verfügen über einen ausschließlich der Wohnung zugeordneten **Eigengarten im großen Innenhof** der Liegenschaft. Die **Gartenflächen** sind über das Stiegenhaus im Erdgeschoß erreichbar und variieren **von ca. 52 m² bis ca. 103m²**. Die Wohnungen bieten viele **Möglichkeiten zur Verwendung**, sei es als **Haupt- oder Zweitwohnsitz**, für die klassische oder für die sogenannte **Kurzzeitvermietung auf Airbnb** oder auch als **Büro, Ordination** oder Ihre **eigene Praxis**. **Auf Kundenwunsch kann die Umwidmung für die dauerhafte Verwendung zur Kurzzeitvermietung für jede Einheit im Einzelfall noch geprüft und bei Möglichkeit durchgeführt werden.**

Hier gehts zu allen noch verfügbaren WOHNUNGEN: [WÄHRINGER GÜRTEL 45](#)

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

INFOS ZUM LAGER:

- **NUTZFLÄCHE:** ca. 29,09m²
- **RÄUME:** 2
- **KAUFPREISRENDITE:** ca 6%
- **GESCHOSS:** Keller - nur über Stufen erreichbar
- **ZUGANG:** über das Stiegenhaus
- **MIETVERTRAG:** unbefristet
- **KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT:** beidseitig - 3 Monate Kündigungsfrist
- **HAUPTMIETZINS NETTO: € 150,- pro Monat, € 1.800,- pro Jahr**
- **Die Mieter überweisen aktuell € 180,- inkl. 20% Ust./Monat (keine BK und Rücklage aktuell enthalten)**

HIGHLIGHTS

- Wird aktuell als Waschküche benutzt
- Eigener Stromzähler
- Fenster zum Lüften vorhanden
- Vermietet lassen oder selbst nutzen
- Nähe AKH und Volksoper
- Sehr gute öffentliche Erreichbarkeit
- Nur 100 Meter zur U-Bahn Linie U6
- 6 Minuten bis Westbahnhof, 13 Minuten bis Bahnhof Meidling
- Nur 10 Minuten mit der Straßenbahn bis zum Schottentor (1.Bezirk)
- Straßenbahn Linie 42 - 5 Stationen bis zur Innenstadt
- Neue geplante Line U-Bahn U5 in Gehweite
- WC am Gang für die Allgemeinheit vorhanden

Kaufpreis € 30.000,-

Betriebskosten inkl. Ust.: folgen

PROVISION: 4% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

VertragserrichterIn ist vom Verkäufer vorgegeben: Frau Mag. Alina Regal

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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. 29,09 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe, Anlage
Lagerfläche:	ca. 29,09 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	1. KG / Keller	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	geplant möbliert
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1883

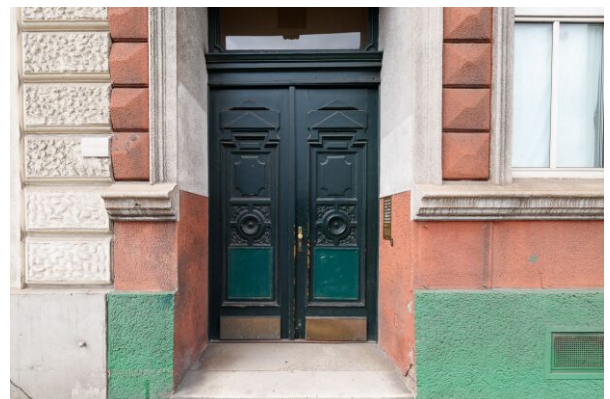
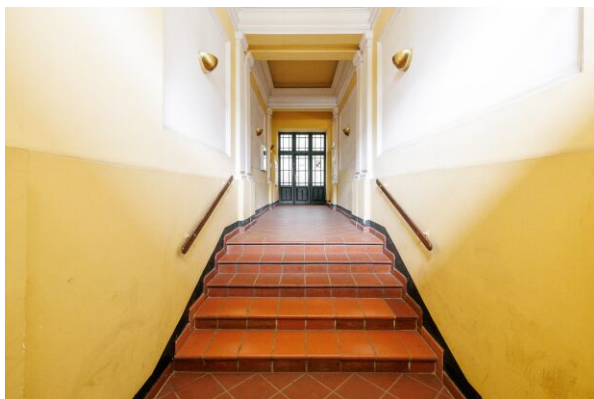
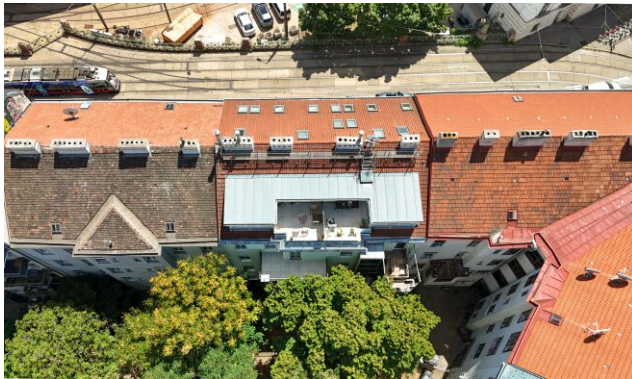
Ausstattung

Extras:	U-Bahn-Nähe
---------	-------------

Preisinformationen

Kaufpreis:	30.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	1.031,28 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Frau Mag. Alina Regal
		Provision:	4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

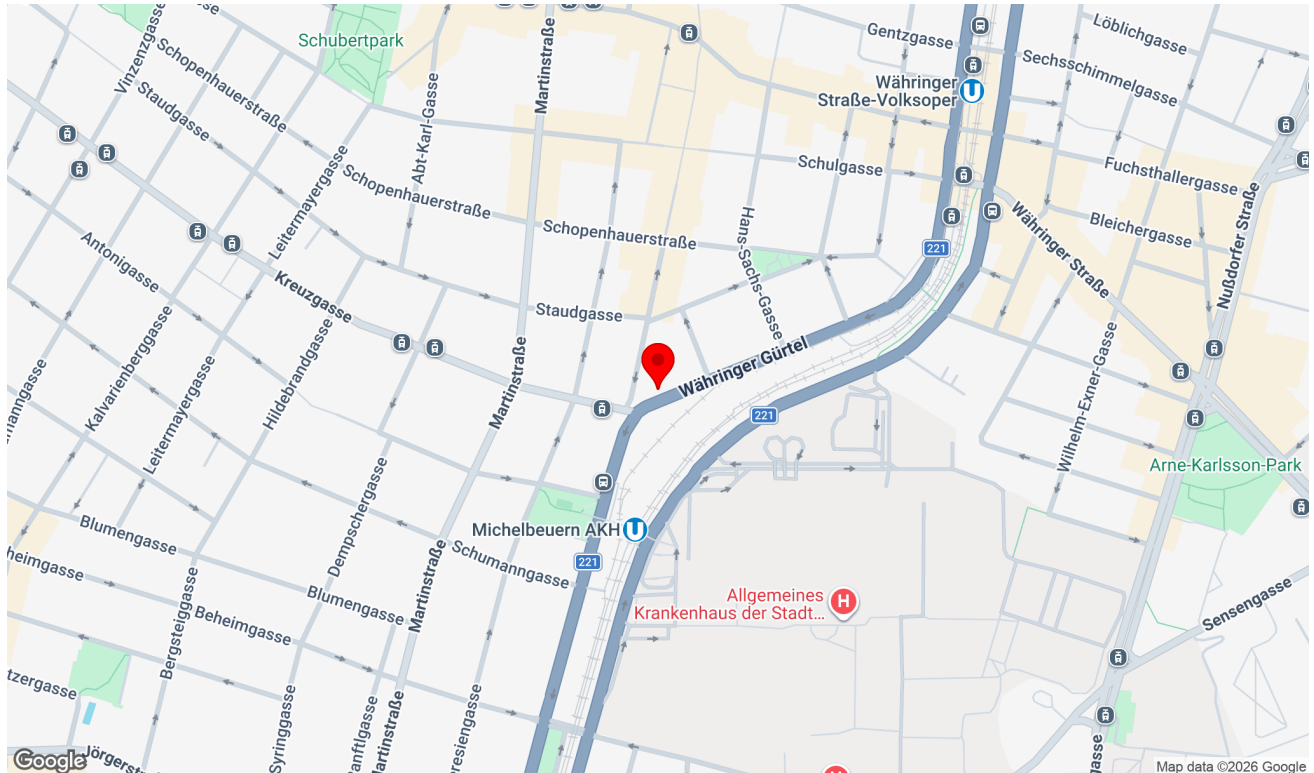
Weitere Fotos





Lage

Währinger Gürtel 45, 1180 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	100 m
Klinik	125 m
Krankenhaus	275 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	100 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	2.375 m

Kinder & Schulen

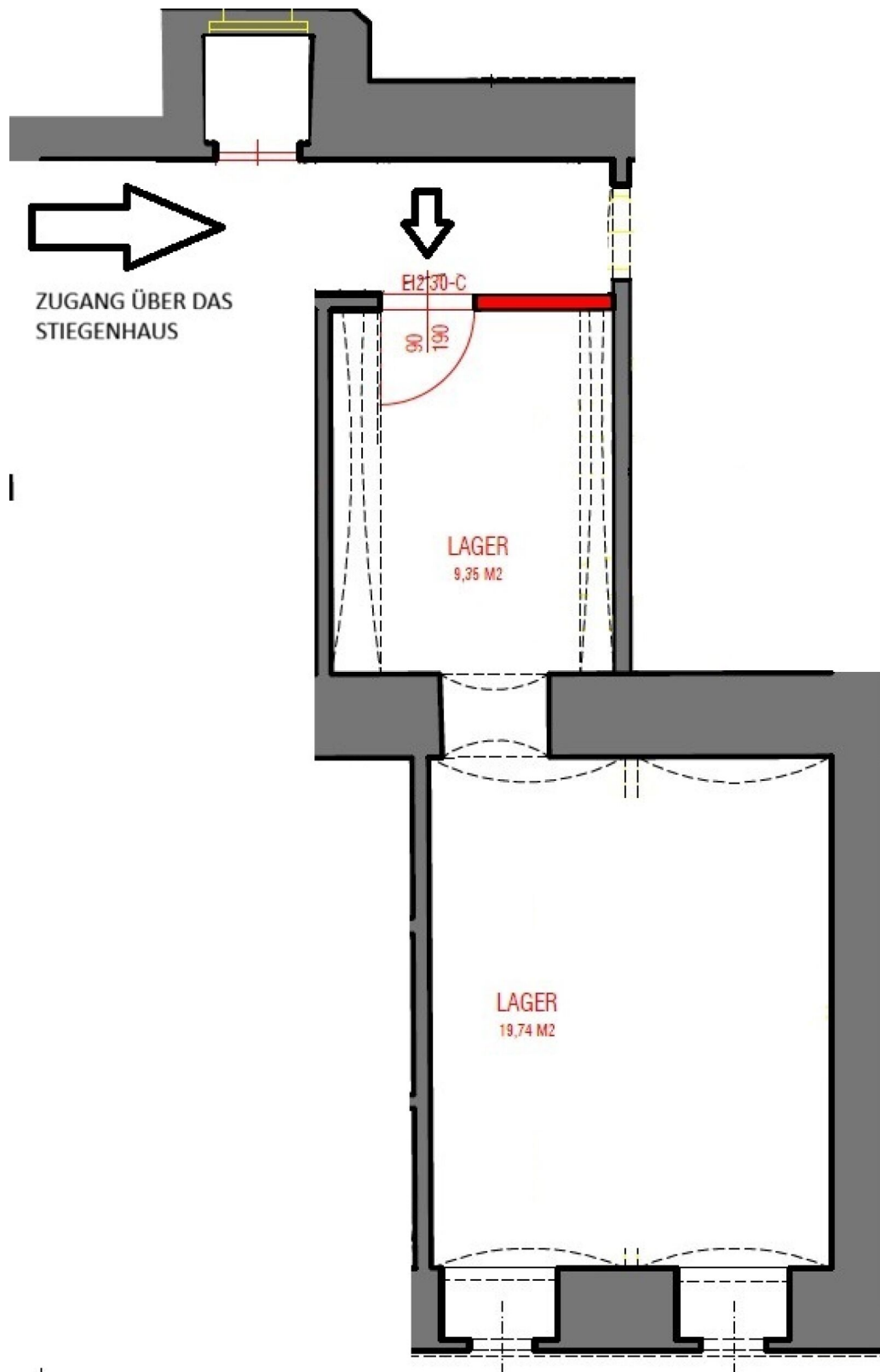
Schule	250 m
Kindergarten	325 m
Universität	600 m
Höhere Schule	575 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	225 m
Post	250 m
Polizei	275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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