OBJEKT
60558

AKKADIA
IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES GRÜNDERZEIT-ECKZINSHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL UND GUTER RENDITE NAHE QUELLENPLATZ

1100 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

m² Nutzfläche	1.192 m²
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	2.650.000,00 €	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Lage:

Dieses attraktive **Gründerzeit-Eckzinshaus** befindet sich nur wenige Schritte vom **Quellenplatz** entfernt. Die ausgezeichnete **Verkehrsanbindung** und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlicher Infrastruktur machen die Lage besonders interessant.

Beschreibung:

Das im Jahr **1887** errichtete Gebäude präsentiert sich als typisches Beispiel der Wiener **Gründerzeitarchitektur** mit einer **repräsentativen Originalfassade**. Der **Rohdachboden** bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung der Nutzfläche.

Die laut Zinsliste ausgewiesene **Gesamtnutzfläche von 1.192,15 m²** teilt sich wie folgt:

- **16 Wohnungen** unterschiedlicher Kategorien in den Obergeschoßen (1.–3. Stock)
- **2 Geschäftslokale** im Erdgeschoß

Derzeit beläuft sich der **Nettoertrag** auf **EUR 7.836,12 monatlich**, entsprechend einem **Jahresertrag von rund EUR 94.000,-**.

Flächenwidmung: W und WGV, Bauhöhe bis 18 m

Das Haus befindet sich in **Privatbesitz** und wurde bisher **nicht umfassend modernisiert**. Daraus ergibt sich ein **erhebliches Entwicklungspotenzial** – insbesondere durch:

- **Anpassung der Bestandsmieten** bei Neuvermietung an marktübliche Standards
- **Dachbodenausbau** zur Schaffung zusätzlicher, ertragreicher Wohneinheitenw

Diese Maßnahmen bieten die Möglichkeit, den **laufenden Ertrag signifikant zu steigern** und somit eine **überdurchschnittlich optimierbare Rendite** zu erzielen.

Hinweis:

Die Vertragserrichtung erfolgt **ausschließlich über den beauftragten Rechtsanwalt** (Anwaltsbindung, nicht verhandelbar).

Kaufpreis: EUR **2.650.000,- (Verhandlungsbasis)**

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DIE LAGE

Favoriten liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der Stadt – hier wohnen etwa 10 Prozent aller Einwohner Wiens. Der Bezirk erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die wiederum kurz darauf in die Donau mündet. Damit wäre auch eine wertvolle Aufzählung an attraktiven Naherholungs-Geheimtipps gegeben. Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel. Auf dem Gebiet des zehnten Bezirks findet man die Generali Arena (bis 2010: Franz-Horr-Stadion und Heimat des Fußballclub Austria Wien) ebenso wie den Kurpark Oberlaa und die Therme Wien.

Aktuelle Nachrichten zum 10. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1100

FAVORITEN

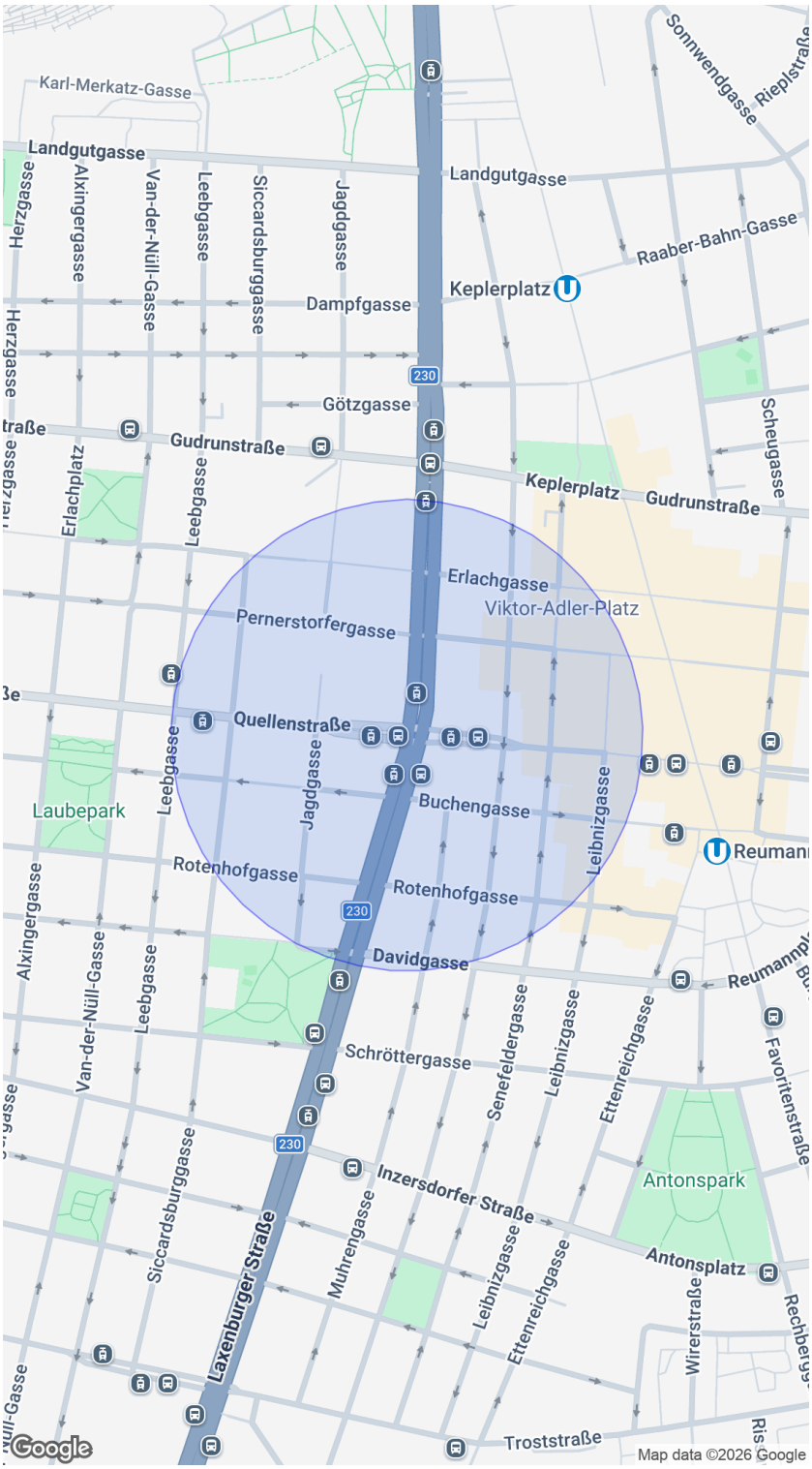
1100
Postleitzahl

10
Bezirk

rund 201.882
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

KONTAKTDATEN



Herr Raffael

+43 1 512 90 85 50
rh@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.