

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
 Seidlgasse 19  
 A-1030 Wien  
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Mag. Dr. Anton  
 Legerer**

☎ +43 1 / 718 48 02  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ legerer@immovos.at

Datum: 21. 09. 2023

## DACHGESCHOSSWOHNUNG (FREI) MIT RENDITE-ZINSHAUS



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 44407  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 3.,Landstraße  
**Ort:** Wien 3.,Landstraße  
**Lage:** Baumgasse, zw. Fleischerei und Eissalon

### KOSTEN

**Preis:** € 3.400.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 1.049,92  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 1.154,91  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Heizung:** Etagenheizung  
**Befuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 71,93 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Charmantes, ausgesprochen gepflegtes Zinshaus Nähe Kardinal-Nagl-Platz:

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein charmantes, ausgesprochen gepflegtes Zinshaus mit abgeschlossenem DG-Ausbau und Lift. Die Liegenschaft wurde über die Jahre bestens gepflegt und sehr gut in Schuss gehalten. Das Stiegenhaus und die Allgemeinflächen befinden sich in einem sehr guten Zustand: Der sanierte Keller, die allgemeine Waschküche, Wohnungseingangstüren aus Holz und Holzfenster in den Allgemeinflächen bieten ein einheitliches und sehr gepflegtes Erscheinungsbild.

Mit veräußert wird die hochwertige Dachgeschosswohnung (ca. 124m<sup>2</sup>) mit hofseitiger Terrasse im 5. OG. Diese Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt. Der Aufzug fährt direkt in die Wohnung!

Ein kleines Hofhaus (ca. 17m<sup>2</sup>, derzeit auch vom Eigentümer als Archiv genutzt), und 2 straßenseitige

<b>fGEE:</b>	1,75
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓

Garagenplätze komplettieren das Angebot.

Ein Teil des Innenhofbereichs ist begrünt und kann individuell gärtnerisch gestaltet werden.

Das Haus liegt außerhalb der Wohnzone und eignet sich für auch für Kurzzeitvermietungen!

Lage: Nähe Kardinal-Nagl-Platz und Landstraßer Hauptstraße-ca. 5 Gehminuten zur U3-Station Kardinal-Nagl-Platz Sehr gute Infrastruktur und Anbindung: Sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Lokale und Nahversorger sind bequem fußläufig erreichbar. Der beliebte Rochusmarkt ist ebenfalls rasch erreichbar (ca. 900m/11 Gehminuten). Dank U3-Nähe direkte Anbindung an die Innenstadt (ca. 15min) und den Verkehrsknoten Wien/Landstraße (ca. 10min mit Direktverbindungen zum Flughafen Wien/Schwechat).

## FLÄCHEN:

Wohnfläche Kat D: 25,11m<sup>2</sup>

Wohnfläche unbefristet: 63,23m<sup>2</sup>

Wohnfläche saniert, befristet: 255,85m<sup>2</sup>-

Wohnfläche saniert, leer, Regelgeschoss: 69,10m<sup>2</sup>-

Wohnfläche DG, leer nach Absprache, mit Terrasse: 124,61m<sup>2</sup>

Gesamtwohnnutzfläche: 537,9m<sup>2</sup>

2 Garagenplätze 29,4m<sup>2</sup>

Hofhaus/Archiv 17,71m

Gesamtnutzfläche: 585,01m<sup>2</sup>

Weiters vorhanden

Allgemeine Waschküche

Kellerabteile (saniert)

Hofbereich (tw. begrünt)

Der Jahresmietertrag netto beträgt derzeit € 25.404.48€

Energieausweis: HBW=71,93kWh/m<sup>2</sup>.a

Baujahr des Hauses: ca. 1900

Vertragserrichter Dr. Robert Weik, 1010 Wien

Verhandlungsbasis: € 3,4 Mio.

Wir bieten diese Liegenschaft in Kooperation mit IFIN-Immobilien an.

Die Angaben wurden uns verkäuferseitig zur Verfügung gestellt, trotz gewissenhafter Kontrolle und Plausibilitätsprüfung verstehen sich diese ohne Gewähr. Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt. Kaufnebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung! Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Kontakt Herr Mag. Dr. Anton Legerer, Tel  
++436643450040 e-mail: legerer@immovos.at





