

Mariahilfer Straße 45, 1060 Wien, Mariahilf | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 9800

# Bauherrenmodell Mariahilfer Straße 45 - Miteigentumsanteil Raimundhof



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

01 595 21 80  
+43 660 999 4999

office@brehm.at  
www.brehm-immobilien.at/

## Bauherrenmodell Mariahilfer Straße 45 - Miteigentumsanteil Raimundhof

### Lage

Die Mariahilfer Straße 45 liegt nur etwa eine Gehminute von der U3-Station Neubaugasse entfernt, auf Höhe der Stiftgasse. Schräg gegenüber befindet sich der große Flagship-Store von Peek & Cloppenburg.

### Beschreibung

Zum Verkauf steht ein 43/5000 (0,86%) Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Mariahilfer Straße 45, 1060 Wien.

Die Abrechnung erfolgt nach dem Anteilsschlüssel 43/4604 (0,93%).

Das Gebäude hat eine sehr attraktive Lage und besitzt doch eine geschichtliche Bedeutung: Es handelt sich um das Geburtshaus des bekannten österreichischen Schauspielers und Dramatikers Ferdinand Raimund, der unter anderem durch seine Werke *Der Bauer als Millionär* und *Der Verschwender* berühmt wurde.

Die Liegenschaft wurde ursprünglich als Bauherrenmodell der IFA AG errichtet bzw. generalsaniert.

Die Liegenschaft erwirtschaftete 2023 Einnahmen von circa 820.000€.

In den letzten 3 Jahren wurden Überschüsse in der Höhe zwischen 4.500 und 5.500€ pro Jahr erwirtschaftet für den Anteil.

Dies entspricht einer **Bruttorendite von etwa 2,9 % bis 3,5 %** bzw. einer **Nettorendite von 2,1 % bis 2,5 %** pro Jahr. Eine mögliche Wertsteigerung der Liegenschaft ist in diesen Angaben noch nicht berücksichtigt. Durch aktives Liegenschaftsmanagement konnten die Erträge zwischen 2021 und 2023 bereits um **16,8 %** gesteigert werden, sodass auch künftig mit weiter steigenden Mieteinnahmen zu rechnen ist.

Die Liegenschaft verfügt über einen Nutzfläche von 4.597,30 Quadratmeter.

Bei einem Kaufpreis von 220.000€ ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 5.300€ bis 5.500€ in ausgezeichnet der Lage in der Mariahilfer Straße.

Mit dem Erwerb dieses Anteils sichern Sie sich somit eine wertbeständige Geldanlage in einer Toplage Wiens.

Für Rückfragen steht Ihnen Baumeister DI Brehm gerne unter 06645445878 oder per E-Mail unter office@brehm.at gerne zur Verfügung.

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.**

## Eckdaten

Nutzungsart: Anlage

Energieausweis

HWB:

fGEE:

D 106,3 kWh/m<sup>2</sup>a

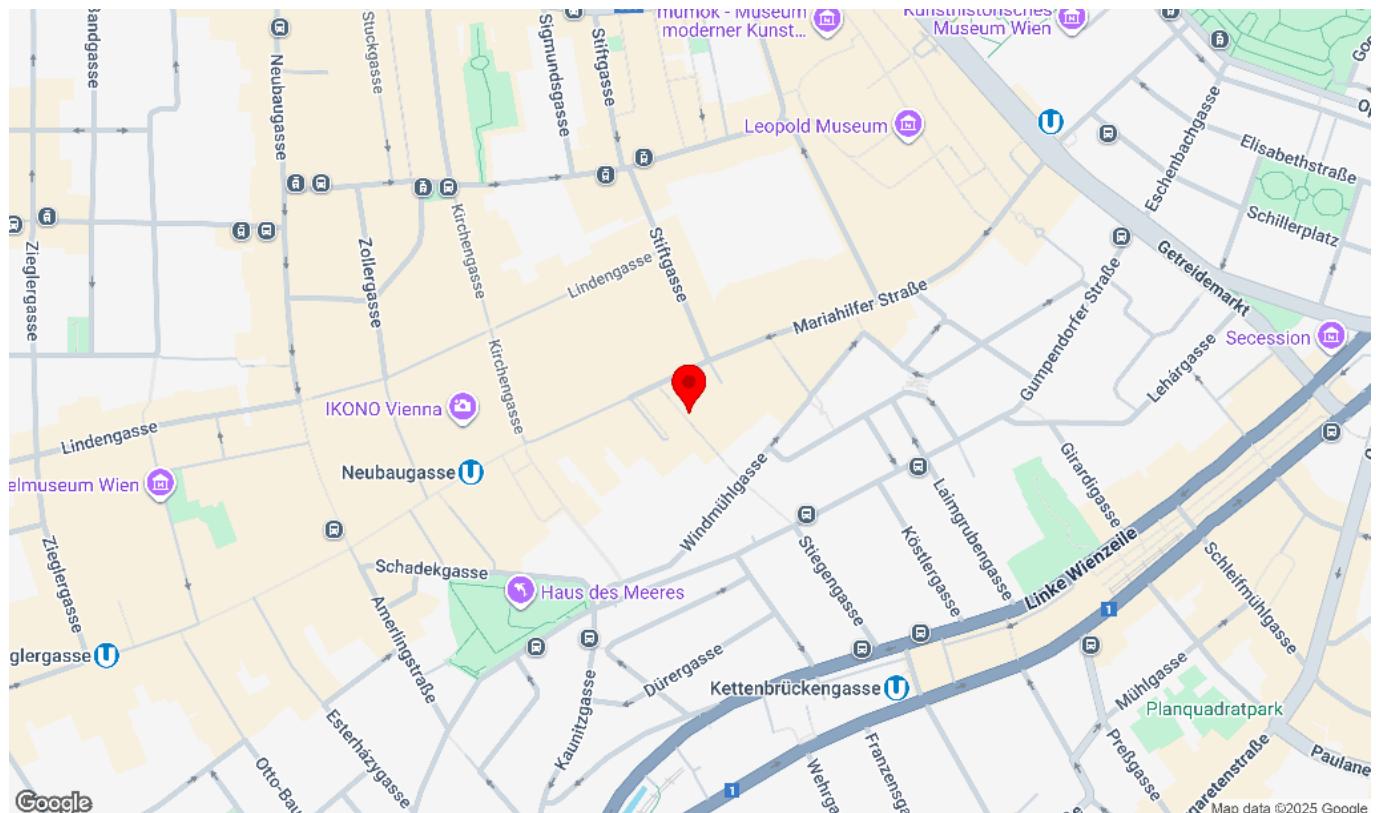
D 1,91

## Preisinformationen

Kaufpreis:	220.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Lage

Mariahilfer Straße 45, 1060 Wien, Mariahilf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	200 m
Klinik	225 m
Krankenhaus	1.125 m

### Kinder & Schulen

Schule	425 m
Kindergarten	125 m
Universität	300 m
Höhere Schule	975 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	200 m

### Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	225 m
Post	250 m
Polizei	275 m

### Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	100 m
Straßenbahn	325 m
Bahnhof	100 m
Autobahnanschluss	4.050 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap