

**Simmeringer
Hauptstraße 89
Rinnböckstraße 86
1110 Wien**

Eigentumswohnungen, Investment,
Vorsorge oder Eigennutzung



Das Objekt

Grundstücksadresse:

1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 89 / Rinnböckstraße 86
EZ 300, KG 01107 Simmering, GstNr 111/2

Gebäudekonzept:

- Wohnhaus bestehend aus 78 Wohneinheiten, 2 Büros im EG
- Wohnungen im EG mit Terrassen und Eigengarten, Wohnungen ab dem 1. OG mit Balkon, Wohnungen im DG mit Balkon oder Terrasse
- 35 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Einlagerungsräume im UG
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum
- Kinderspielplatz

Wohnungsgrundrisse:

- 2-5 Zimmer à 32-112 m²

Verkäufer:

Simmeringer Hauptstraße 89
Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H., FN 507237m
Gersthofer Straße 4/8, Wien, 1180 Wien
ein Unternehmen der Fa. Peter Pilz & Partner

Bauzeit:

- Baubeginn: August 2020
- Geplante Fertigstellung: 30.06.2022

Standort bzw. Lage:

Die Liegenschaft Simmeringer Hauptstraße 89 mit einer Fläche von rund 2800 m² erstreckt sich von der Simmeringer Hauptstraße in Richtung der dahinter liegenden völlig verkehrsberuhigten Sackgasse Rinnböckstraße 86 von der aus auch die Zufahrt zur hauseigenen Tiefgarage erfolgt.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U3-Station Enkplatz fußläufig nur 120 m (2 Minuten) entfernt!
- Straßenbahn: Linie 71
- Bus: 69A
- Auffahrt A23, Zubringer zur A1 und A2
- Flughafen Wien Schwechat: 18 km mit dem Auto, öffentlich S7

Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Infrastruktur:

- Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung, zB. Billa, Billa plus, Spar und Hofer. Für Shopping steht unter anderem das nahegelegene Einkaufszentrum Simmering, The Mall Wien Mitte bzw. die gesamte Innenstadt als auch die Mariahilferstraße, mit der U3 auf kurzem Wege erreichbar, zur Verfügung
- Medizinische Nahversorgung ist durch das im angrenzenden 3. Wiener Gemeindebezirk gelegene Herz Jesu Krankenhaus und durch die Klinik Landstrasse sowie diverse Arzt-Praxen in der Umgebung gewährleistet.
- Sämtliche Naherholungsgebiete rund um Wien als auch der Flughafen Wien Schwechat sind rasch erreichbar.

Vermietungspotential für Vorsorgewohnungskäufer:

Namhafte Arbeitgeber, allen voran Mautner Markhof, Iglo Austria, Fujitsu, Wiener Netze, Ergo, Otis aber auch der nahe gelegene Flughafen Schwechat mit einer Vielzahl neu angesiedelter Unternehmen.



Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Übersicht

Topografie Block I - III

11.; Simmeringer Hauptstraße 89												
BLOCK I – III												
Topografie Stand 16.11.2020						gewichtete Flächen						
	betriebliche Flächen	Summe Wohnnutzfläche	Summe Nutzfläche inkl. Betr. Flächen	Balkone/Terrassen	Dachterrassen	Garten	Summe betriebliche Fläche [100%]	Summe Wohnnutzfläche [100%]	Balkon/Terrasse [50%]	Dachterrassen [25%]	Gartenflächen [10%]	Summe Gewichtung
BLOCK I	98,27	524,99	623,26	108,30		20,25	98,27	524,99	54,15		2,03	679,44
BLOCK II		1.022,34	1.022,34	193,06	38,55	118,95		1.022,34	96,53	9,64	11,90	1.140,41
BLOCK III		1.945,96	1.945,96	454,00		426,16		1.945,96	227,00		42,62	2.215,58
Summe WNFL		3.493,29										
		WNFL [m²]	NFL [m²]	Balkon/Terrasse	Dachterrassen	Garten	NFL [m²]	WNFL [m²]	Balkon/Terrasse	Dachterrassen	Garten	
		3.493,29	3.591,56	755,36	38,55	565,36	98,27	3.493,29	377,68	9,64	56,55	
Gesamtsumme der gewichteten Flächen											4.035,43	

Gesamtübersicht:

- 78 Wohnungen
- 2 Geschäftslokale
- 10 Einlagerungsräume
- 1 Magazin
- 35 KFZ-Stellplätze
- 115 Fahrradstellplätze

Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Block I

Topografie

Simmeringer Hauptstraße 89 – BLOCK I

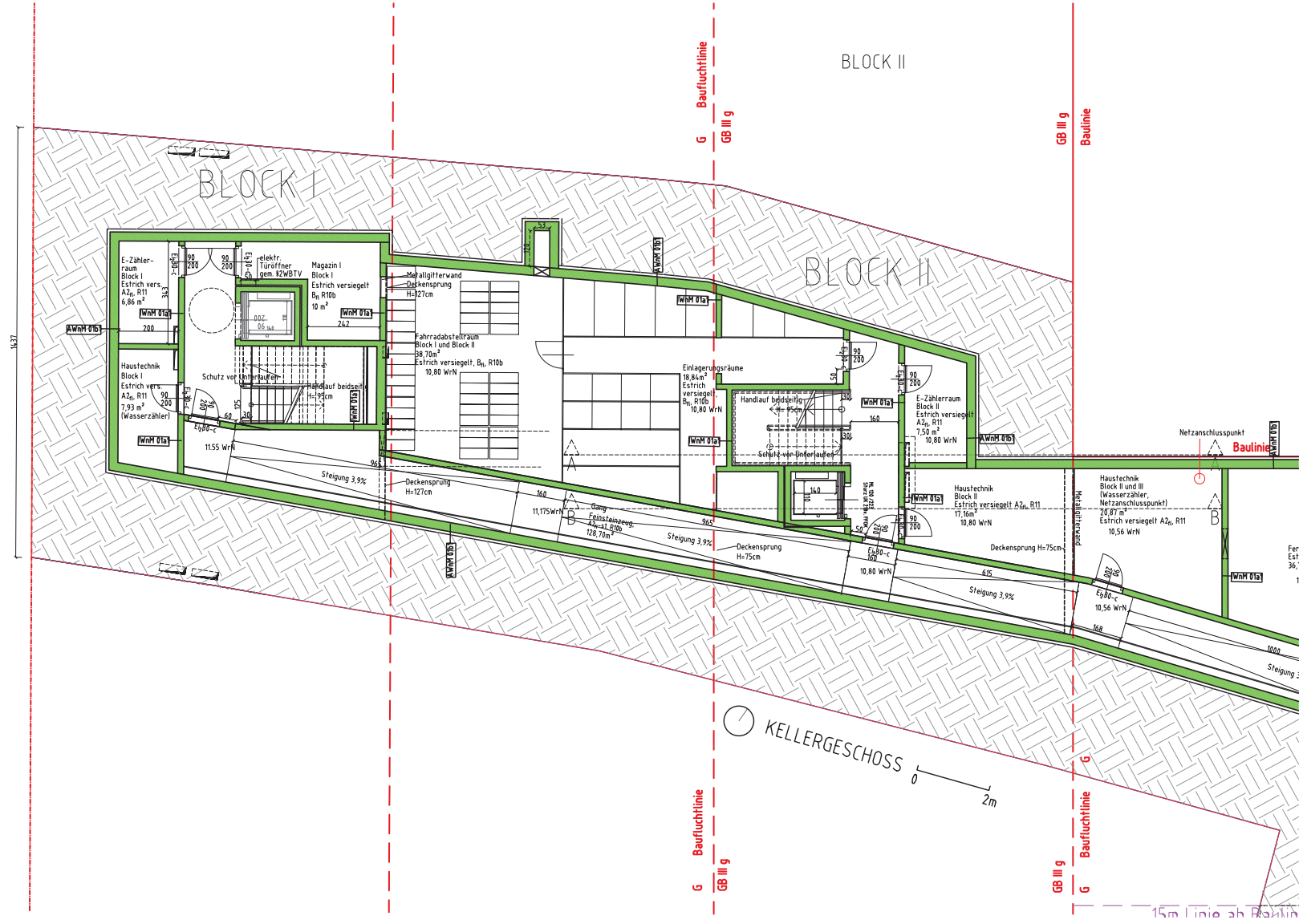
Topografie Stand 16.11.2020

Geschoss	Tür	Zimmer	Summe Betriebliche Nutzfläche	Summe Wohnnutzfläche	Balkone Terrasse	Garten	Geschosssumme
EG	1		65,36		12,57	12,12	
	2		32,91		4,89	8,13	
							98,27
OG 1	3	2		32,40	4,46		
	4	2		34,01			
	5	2		36,08			
	6	2		37,52	7,91		
							140,01
OG 2	7	2		35,43	4,46		
	8	2		34,02			
	9	2		36,07			
	10	2		37,54	7,91		
							143,06
OG 3	11	2		35,27	4,46		
	12	2		34,04			
	13	2		36,08			
	14	2		37,74	7,91		
							143,13
DG	15	2		50,30	31,86		
	16	2		48,49	21,87		
							98,79
			Betr. NFL [m²]	WNFL [m²]	Balkon/Terrasse	Garten	
			98,27	524,99	108,30	20,25	623,26

GEWICHTETE FLÄCHEN				
betriebl. Nutzfläche [100%]	Summe Wohnnutzfläche [100%]	Balkon Terrasse [50%]	Garten [10%]	Summe gewichtete Fläche/Objekt
65,36		6,29	1,21	72,86
32,91		2,45	0,81	36,17
	32,40	2,23		34,63
	34,01			34,01
	36,08			36,08
	37,52	3,96		41,48
	35,43	2,23		37,66
	34,02			34,02
	36,07			36,07
	37,54	3,96		41,50
	35,27	2,23		37,50
	34,04			34,04
	36,08			36,08
	37,74	3,96		41,70
	50,30	15,93		66,23
	48,49	10,94		59,43
Betr. NFL 100%	WNFL 100%	Balkon/Terr. [50%]	Garten [10%]	gew. Flächen gesamt
98,27	524,99	54,15	2,03	679,44

Block I + II
Grundriss

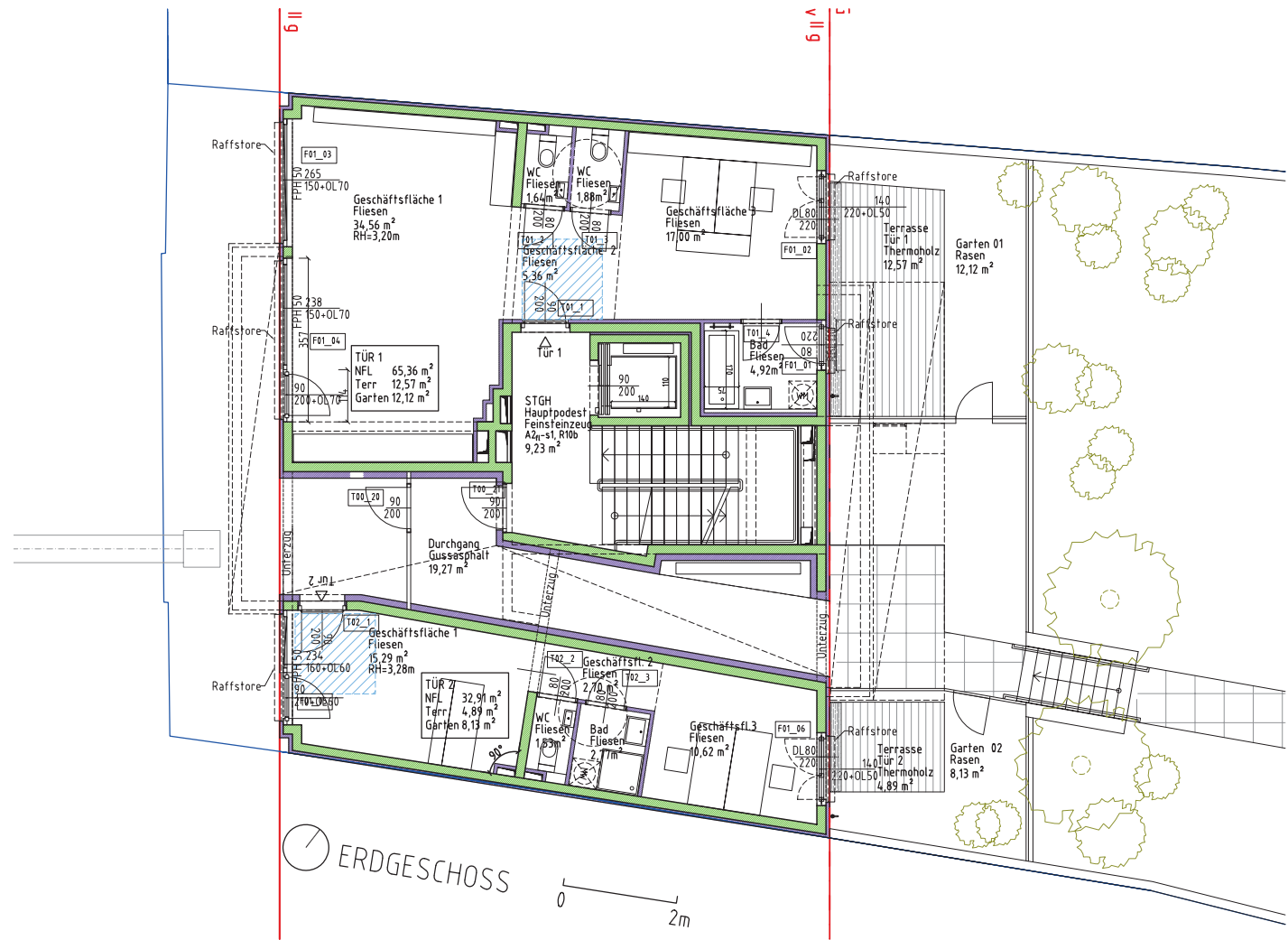
Seite 7



Stand April 2021

Block I
Grundriss

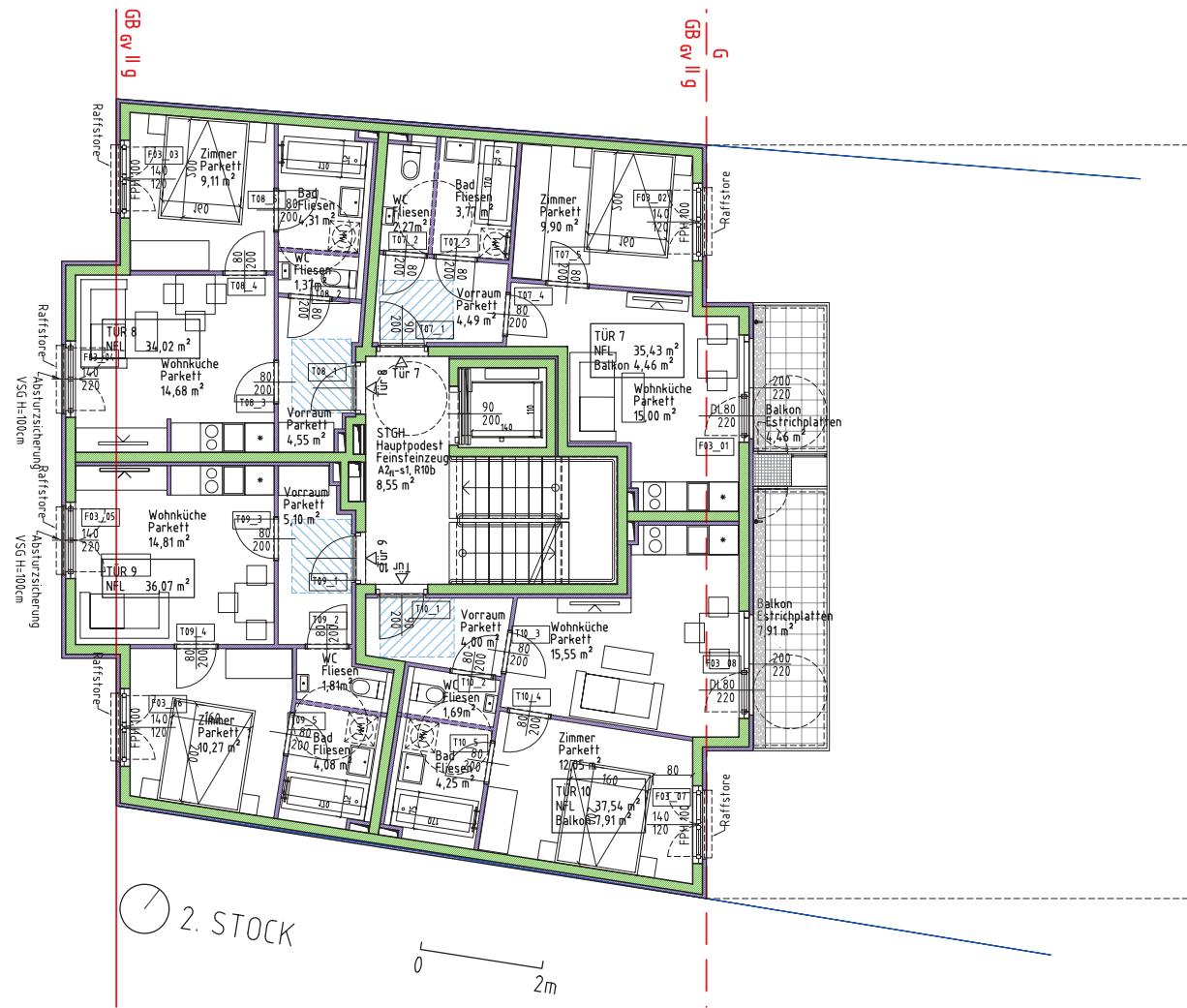
Seite 8



Stand April 2021

Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Block I
Grundriss



Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Block II

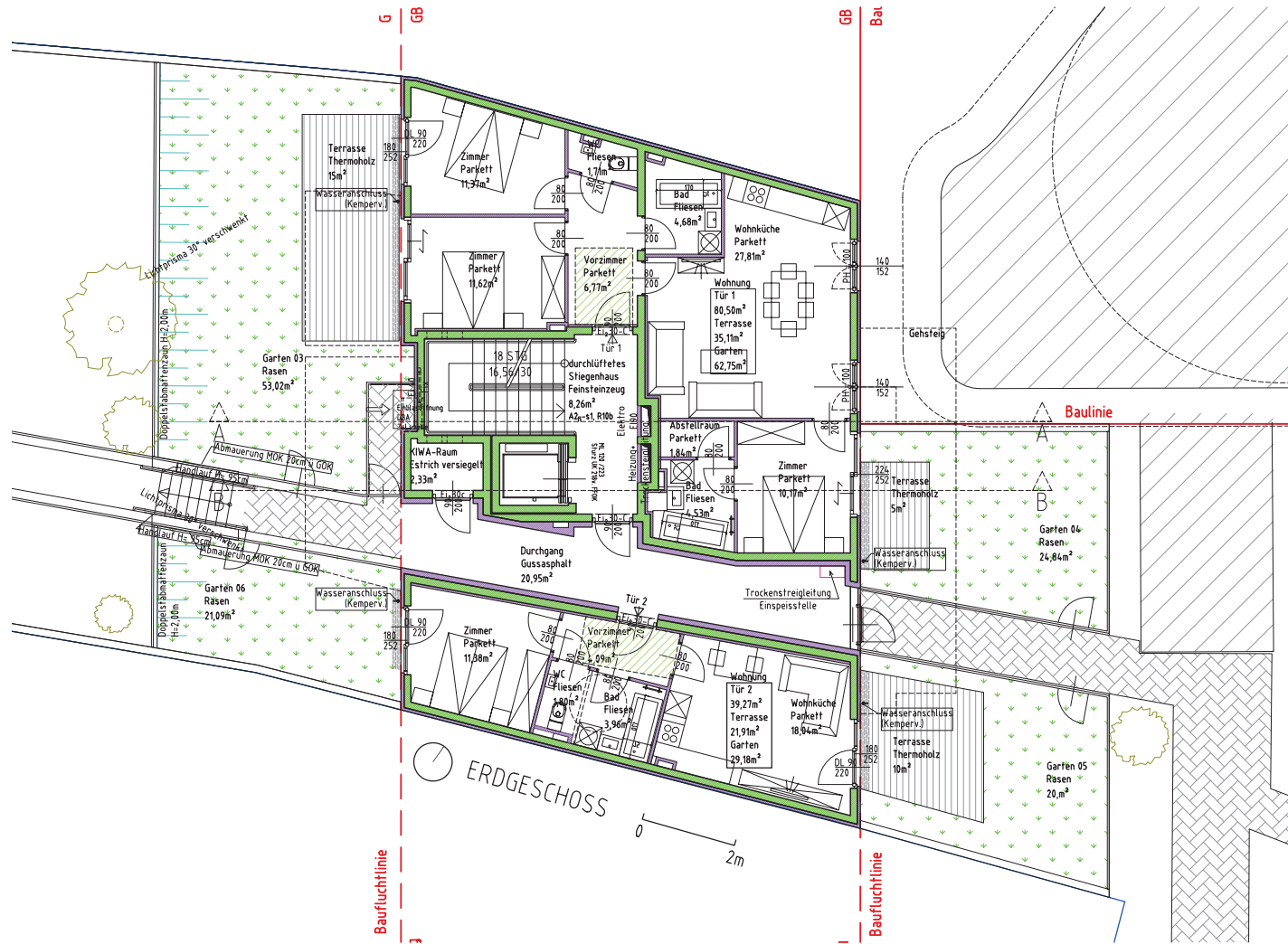
Topografie

Rinnböckstraße 86 Stiege 1; 1110 Wien

Block II							gewichtete Fläche					PREISBILDUNG		
Topografie Stand: 16.11.2020							Summe Wohnnutzfläche [100%]	Balkon/ Terrasse [50%]	Garten [10%]	Dachterrasse [25%]	Summe gewichtete Fläche/Objekt	Preis/m²	Provision	Gesamtpreis
Geschoss	Tür	Zimmer	Summe Wohnnutzfläche WNFL	Balkon/ Terrasse	Garten	Dachterrasse								
EG	1	4	80,50	20,00	77,86		80,50	10,00	7,79		98,29			
	2	2	39,27	10,00	41,09		39,27	5,00	4,11		48,38			
OG 1	3	2	35,58	4,73			35,58	2,37			37,95			
	4	2	35,92	2,95			35,92	1,48			37,40			
	5	3	49,71	7,47			49,71	3,74			53,45			
	6	2	39,87	8,61			39,87	4,31			44,18			
OG 2	7	2	35,58	4,73			35,58	2,37			37,95			
	8	2	35,92	2,95			35,92	1,48			37,40			
	9	3	49,71	7,47			49,71	3,74			53,45			
	10	2	39,87	8,61			39,87	4,31			44,18			
OG 3	11	2	35,58	4,73			35,58	2,37			37,95			
	12	2	35,92	7,62			35,92	3,81			39,73			
	13	3	49,71	7,47			49,71	3,74			53,45			
	14	2	39,87	8,61			39,87	4,31			44,18			
OG 4	15	2	35,58	4,73			35,58	2,37			37,95			
	16	2	35,92	7,62			35,92	3,81			39,73			
	17	3	49,71	7,47			49,71	3,74			53,45			
	18	2	39,87	8,61			39,87	4,31			44,18			
DG1	19	2	52,07	9,62			52,07	4,81			56,88			
	20	2	40,85	23,58			40,85	11,79			52,64			
	21	2	53,20	14,67			53,20	7,34			60,54			
DG2	22	3	112,13	10,81		38,55	112,13	5,41	9,64		127,18			
			WNFL	Balkon/ Terrasse	Garten	Dachterrasse	WNFL [100%]	Balkon/ Terr. [50%]	Garten [10%]	Dachterr. [25%]	gew. Flächen gesamt			
			1022,34	193,06	118,95	38,55	1022,34	96,53	11,90	9,64	1140,41			

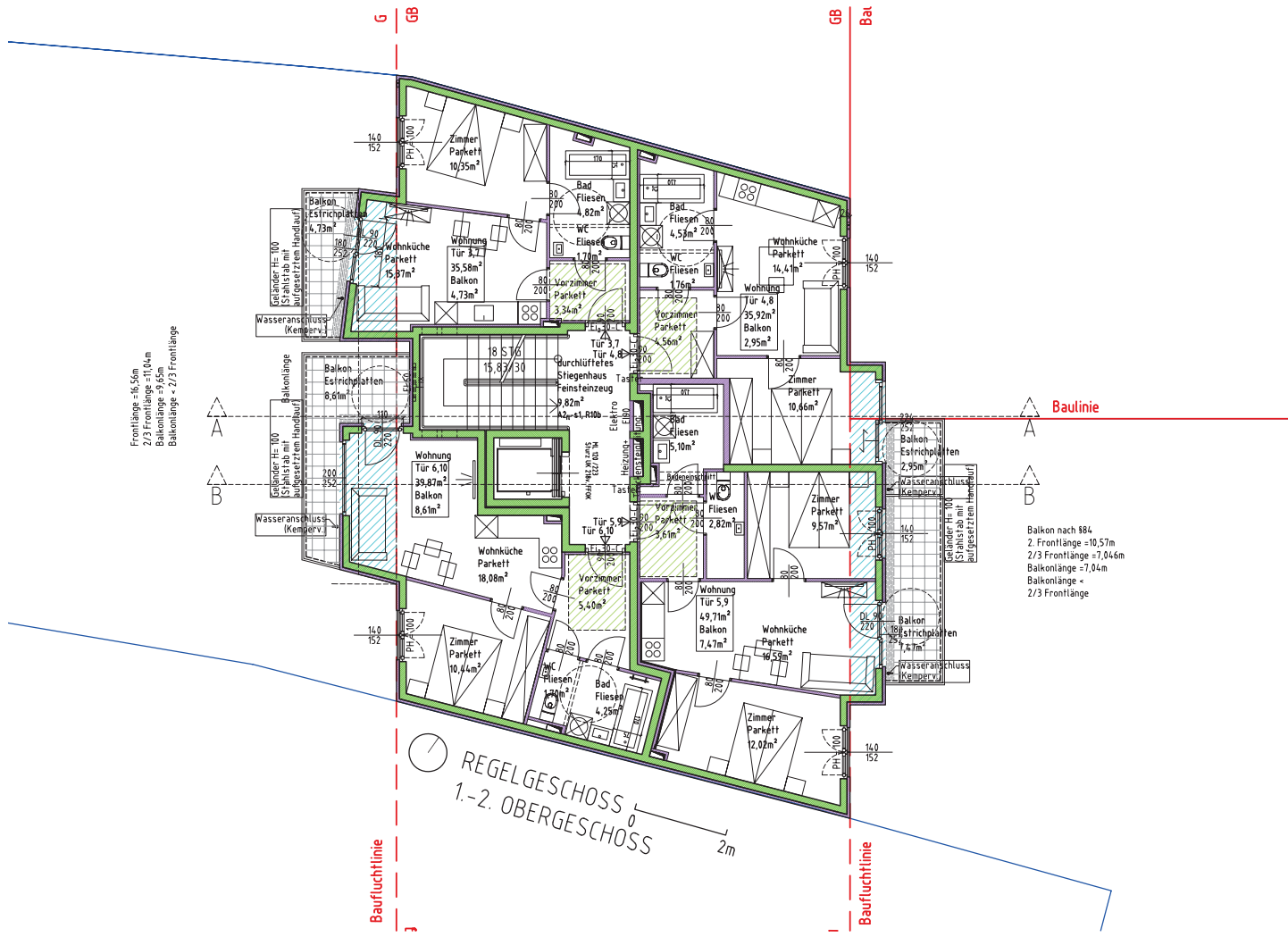
Block II
Grundriss

Seite 14

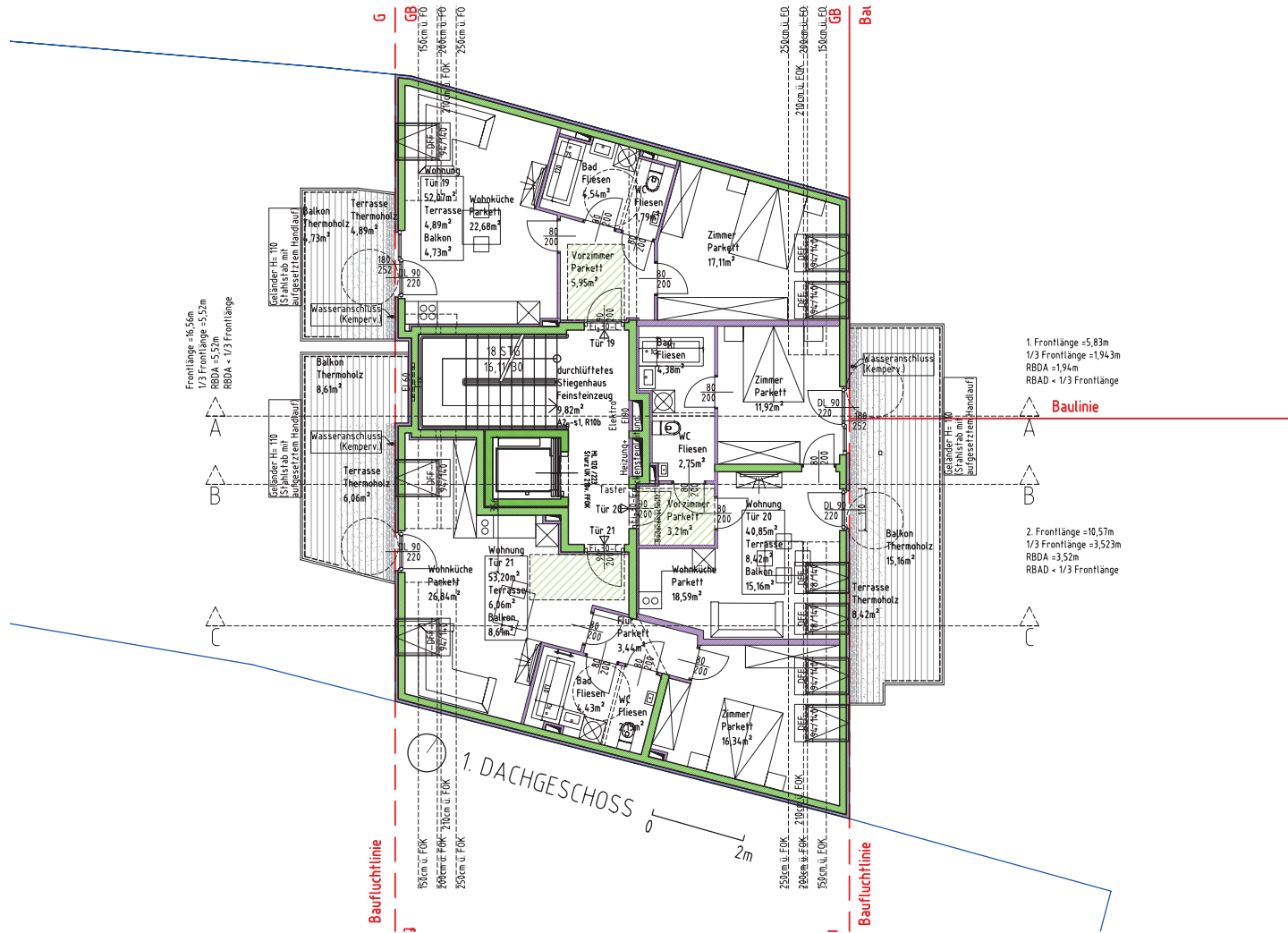


Stand April 2021

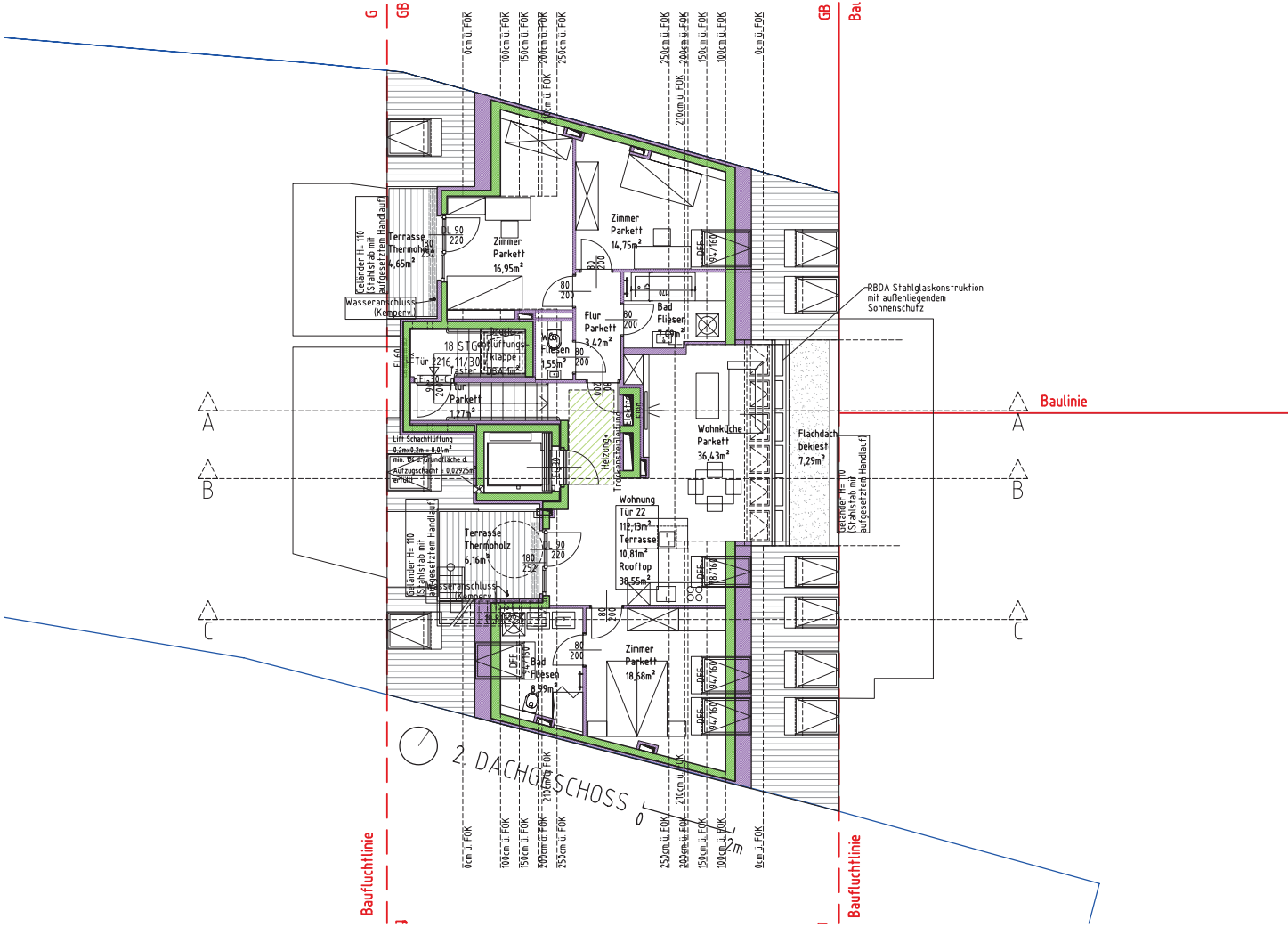
Block II
Grundriss



Block II
Grundriss



Block II
Grundriss



Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Block III

Topografie

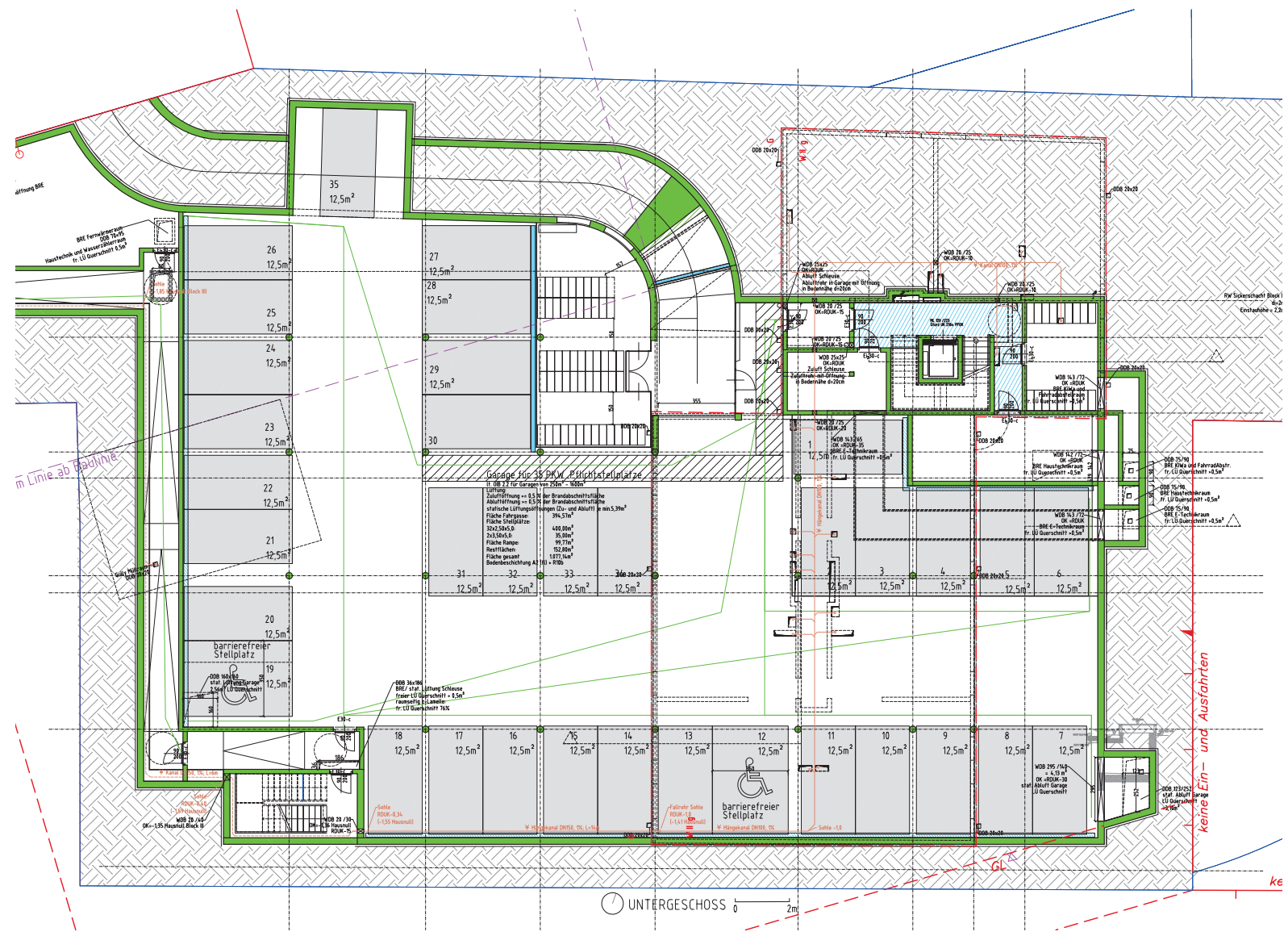
Rinnböckstraße 86 Stiege 2: 1110 Wien BLOCK III

Topografie Stand 16.11.2020						GEWICHTETE FLÄCHEN				PREISBILDUNG			
Geschoss	Tür Nr.	Zimmer	Summe Wohnfläche WNFL exkl. Loggia	Balkon/Terrasse	Garten	Geschosssumme	Summe Wohnnutzfläche [100%]	Balkon/Terrasse[50%]	Garten [10%]	Summe gewichtete Fläche/Objekt	Preis/m²	Provision	Gesamtpreis
EG	1	3	52,68	15	100,43		52,68	7,50	10,04	70,22			
	2	2	40,21	10	58,52		40,21	5,00	5,85	51,06			
	3	2	33,36	15	49,84		33,36	7,50	4,98	45,84			
	4	3	57,67	15	62,73		57,67	7,50	6,27	71,44			
	5	3	63,12	15	54		63,12	7,50	5,40	76,02			
	6	3	62,92	15	43,75		62,92	7,50	4,38	74,80			
	7	3	57,14	15	56,89		57,14	7,50	5,69	70,33			
						367,1							
OG 1	8	2	32,65	7,68			32,65	3,84		36,49			
	9	2	37,45	6,31			37,45	3,16		40,61			
	10	2	47,26	7,12			47,26	3,56		50,82			
	11	2	33,86	7,12			33,86	3,56		37,42			
	12	2	36,71	8			36,71	4,00		40,71			
	13	2	40,62	8,54			40,62	4,27		44,89			
	14	2	45,40	8,37			45,40	4,19		49,59			
	15	2	45,22	8,33			45,22	4,17		49,39			
	16	2	40,56	8,51			40,56	4,26		44,82			
	17	2	42,39	8,21			42,39	4,11		46,50			
						402,12							
OG 2	18	2	32,65	7,68			32,65	3,84		36,49			
	19	2	37,45	6,31			37,45	3,16		40,61			
	20	2	47,26	7,12			47,26	3,56		50,82			
	21	2	33,86	7,12			33,86	3,56		37,42			
	22	2	36,71	8			36,71	4,00		40,71			
	23	2	40,62	8,54			40,62	4,27		44,89			
	24	2	45,40	8,37			45,40	4,19		49,59			
	25	2	45,22	8,33			45,22	4,17		49,39			
	26	2	40,56	8,51			40,56	4,26		44,82			
	27	2	42,39	8,21			42,39	4,11		46,50			
						402,12							
OG 3	28	2	32,65	7,68			32,65	3,84		36,49			
	29	2	37,45	6,31			37,45	3,16		40,61			
	30	2	47,26	7,12			47,26	3,56		50,82			
	31	2	33,86	7,12			33,86	3,56		37,42			
	32	2	36,71	8			36,71	4,00		40,71			
	33	2	40,62	8,54			40,62	4,27		44,89			
	34	2	45,40	8,37			45,40	4,19		49,59			
	35	2	45,22	8,33			45,22	4,17		49,39			
	36	2	40,56	8,51			40,56	4,26		44,82			
	37	2	42,39	8,21			42,39	4,11		46,50			
						402,12							
DG 1	38	2	60,69	22,54			60,69	11,27		71,96			
	39	3	71,89	31,03			71,89	15,52		87,41			
	40	3	73,39	24,91			73,39	12,46		85,85			
	41	3	91,42	17,52			91,42	8,76		100,18			
	42	3	75,11	23,43			75,11	11,72		86,83			
						372,5							
			WNFL	Balkon/Terrasse	Garten		WNFL [m²] 100%	Balkon/Terr. 50%	Garten [10%]	gew. Flächen gesamt			
			1945,96	454	426,16	1945,96	1945,96	227,00	42,62	2215,58			

Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

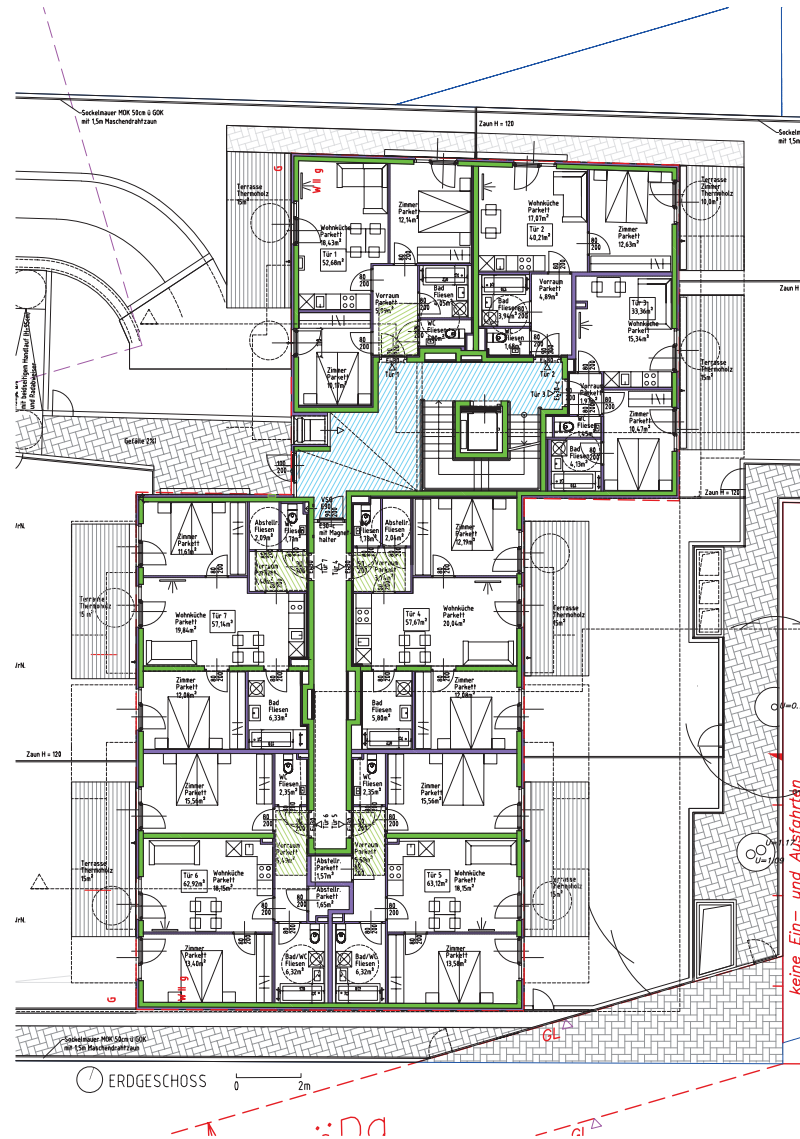
Block III
Grundriss

Seite 20



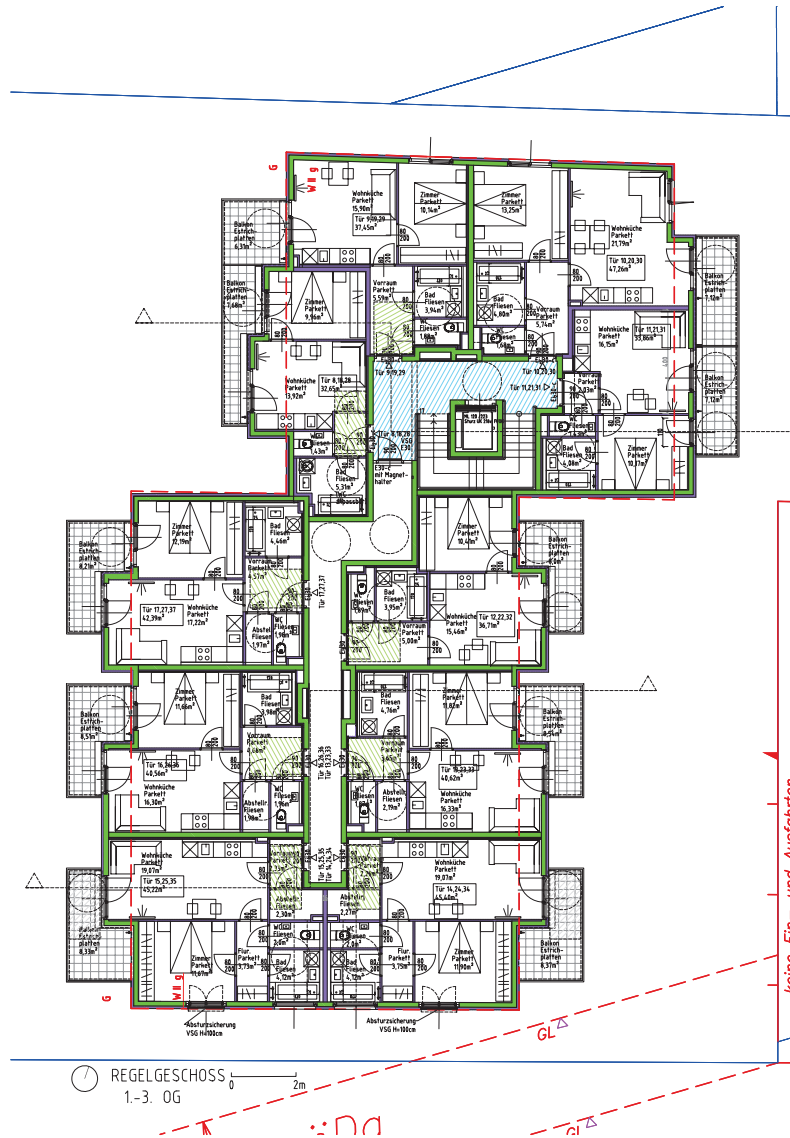
Stand April 2021

Block III
Grundriss

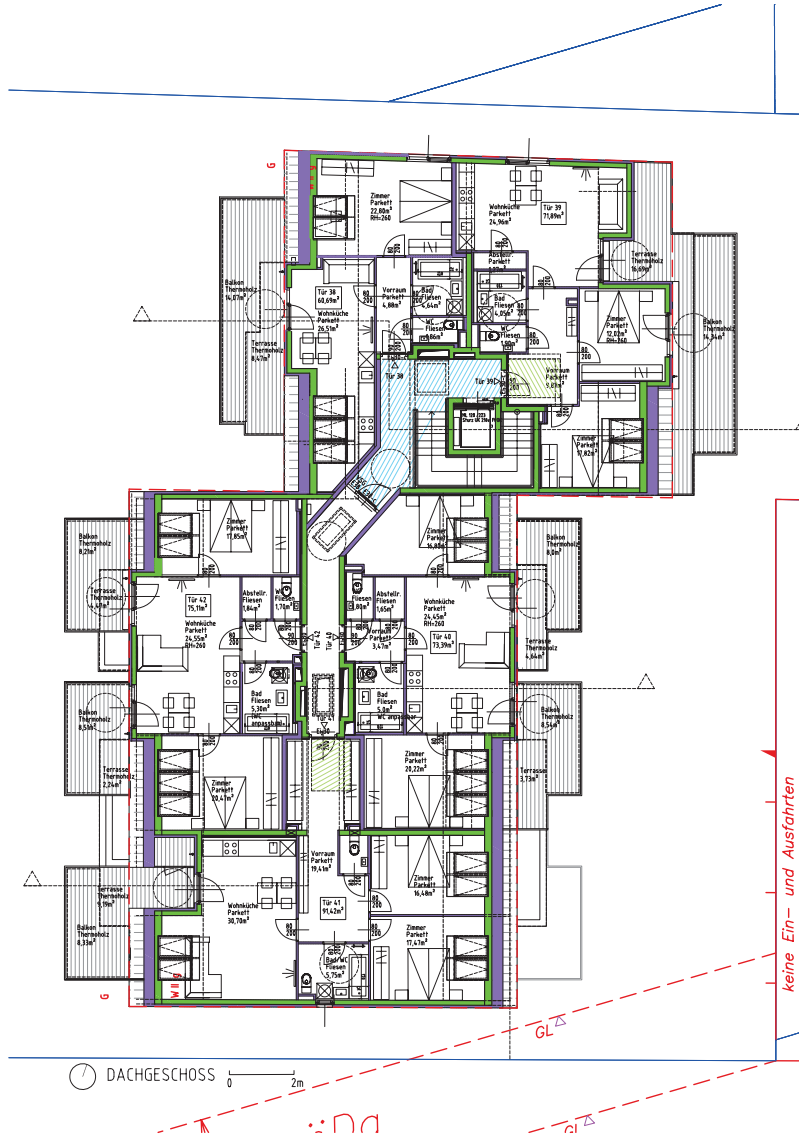


Simmeringer Hauptstraße 89, 1110 Wien

Block III
Grundriss



Block III
Grundriss





DI PETER PILZ & Partner
Projektentwicklungs GmbH

Gersthofer Straße 4/8
1180 Wien

+43 1 890 60 59-0
office@pilz-partner.at

FB Wien, FN 341073 d
ATU66049518