

**50% BESTANDSFREI MIT DACHGESCHOSS AUSBAU
MÖGLICHKEIT - SANIERUNGSBEDÜRFTIG**



Objektnummer: 7618/228

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	1.494,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VigoImmobilien GmbH

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Dieses klassische Gründerzeit-Eckzinshaus bietet enormes Entwicklungspotenzial durch seine **50 % sofortige Bestandsfreiheit** und die **Dachbodenausbau-Option** (ca. 514 m² WNF). Der aktuelle Ertrag beträgt rd. EUR 67.798 p.a., muss aber im Zuge der nötigen Generalsanierung auf das Markt-Niveau des [Wiener Mietrechtsgesetzes](#) gehoben werden.

Liegenschaftsprofil:

- **Lage:** Wien, Gründerzeit-Eckhaus (unterkellert)
- **Flächen:**
 - Derzeitige WNL: ca. 980 m² (22 Einheiten)
 - Dachausbau (1. DG & 2. DG): ca. 514,72 m² Wohnnutzfläche (WNF) zzgl. ca. 212,61 m² Außenfläche (laut Studie)
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Vermietung:** ca. 50 % bestandsfrei; ca. 42% befristet vermietet bis 2028; ca. 8% befristet vermietet bis 2045/2050;
- Bruttogeschoss Flächen Anzahl: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG

Finanzkennzahlen:

- **Netto-Jahresmiete (Ist):** EUR 67.798 (gemäß Richtwertmietzins zzgl. BK und USt)

- **Ertragspotenzial:** Die freie Vermietbarkeit von 11 Einheiten sowie der DG-Ausbau ermöglichen eine deutliche Steigerung des Ertragswerts nach erfolgter Sanierung.

Parifizierung und Abverkauf (Entwickler-Modell):

2. **Bestand optimieren:** Nutzen Sie die 50% freien Wohnungen für Sofortsanierungen. Warten Sie das Ende der Befristungen im Jahr 2028 ab, um das Haus komplett bestandsfrei zu machen.
4. **Dachbodenausbau umsetzen:** Errichten Sie die 514,72 m² exklusive Dachgeschoss-Wohnungen inklusive der 212,61 m² Außenflächen (Dachterrassen erzielen in Wien Spitzenpreise).
6. **Wohnungseigentum begründen:** Parifizieren Sie das gesamte Gebäude und verkaufen Sie die Einheiten einzeln als Eigentumswohnungen.

Sanierung und langfristiger Einbehalt (Zinshaus-Klassik):

2. **Standardanhebung:** Sanieren Sie das gesamte Gebäude (Fassade, Steigleitungen, Einbau eines Lifts im Hof oder im Stiegenauge).
4. **Mietzinsanhebung:** Durch die Sanierung und den Lift können im Altbestand berechnete Richtwert-Zuschläge (z.B. Liftzuschlag, Lagedifferenzierte Zuschläge) geltend gemacht werden, sobald Wohnungen neu vermietet werden.
6. **DG-Vermietung:** Nutzen Sie die freien Mietzinse im DG für einen starken, langfristigen Cashflow.

Abweichungen der angeführten Flächen möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

Kaufpreis EUR 1.600.000, --

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer/in hin!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap