

**NASCHMARKT: Zentral gelegenes Zinshaus mit
baubewilligtem Rohdachboden aus langjährigem
Privatbesitz - HOHER LEERSTAND**



Objektnummer: 1567

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	780,00 m²
Gesamtfläche:	780,00 m²
Kaufpreis:	3.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

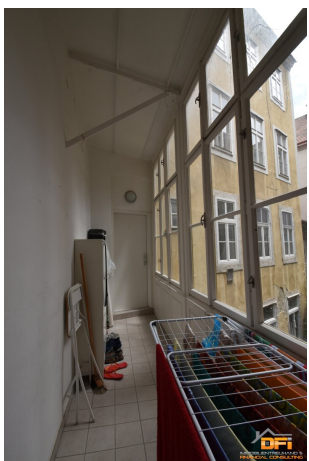
T +436645515700

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

















Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Zinshaus zum Ankauf an:

Interessantes Zinshaus mit baubewilligtem Dachboden in zentraler Lage und gepflegtem Zustand

Das **klassische Wiener Zinshaus** befindet sich in guter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer **Nähe** zum **Naschmarkt**.

Das Objekt befindet sich seit der Errichtung in Familienbesitz.

Die Immobilie verfügt über ein **EG, 3 Obergeschoße** und ein **unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoß**.

Die **Topographie** ist wie folgt:

EG: 2 Geschäftslokale (rd. 92m²) sowie 1 Wohnung (rd. 49m² (A)) und 1 Abstellraum (rd. 11m²)

1. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 102m² (B), 26m² (D), rd. 40m² (A) sowie rd. 43m² (A))

2. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 90m² (A), 38m² (D), rd. 42m² (A) sowie rd. 44m² (A))

3. Obergeschoß: 4 Wohnungen (rd. 104m² (B), 26m² (D), rd. 44m² (A) sowie rd. 40m² (A))

Unausgebauter **Rohdachboden mit Baubewilligung**

Laut Zinsliste beträgt **aktuelle Nettomietzins p.a. rd. EUR 40.417,20** (ACHTUNG: hoher Leerstand).

Hierzu ist festzuhalten, dass **2 Geschäftslokale, 3 Wohnungen bestandfrei (rd. 341m²), 3 Wohneinheiten (rd. 130m²) befristet vermietet (bis längstens 30.09.2027)** sind sowie **3 weitere (unbefristet vermietete) Einheiten (rd. 142m²)** von der Eigentümerfamilie **eigengenutzt** sind und unter Umständen ebenfalls zeitnah leer gemacht werden können. Somit ergibt sich theoretisch eine mittelfristige Freifläche von rd. 613m², was knapp 80 % der Gesamtfläche von rd. 780m² entspricht.

Das **Dachgeschoß** ist **seit März 2024 baubewilligt** (inkl. Lifteinbau, Balkonanbau an den Regelgeschoßen).

Die Planung sieht im Dachgeschoß 4 neue Wohnungen vor (76,54m² + 4,26m² Balkon, 112,89m² + 6,11m² Terrasse, 99,10m² + 12,01m² Terrasse sowie 71,12m² + 4,30m² Balkon).

Weiters gibt es bereits eine umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung.

Der **Zustand** des Hauses ist als **ordentlich und gepflegt** zu bezeichnen.

Das Haus ist **teilweise unterkellert** (Kellerabteile für Wohnungen sowie 1 Lager mit rd. 60m²).

Besonders hervorzuheben ist die **zentrale Lage unweit des Naschmarktes**.

Erfüllt diese Immobilie genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr **Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **0664/55 15 700** oder **office@dfi.at** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap