

**BESTANDSFREIES - BAUBEWILLIGTES  
ZINSHAUSPROJEKT MIT AUFSTOCKUNGSPOTENZIAL -  
GEEIGNET FÜR APARTMENTHAUS -  
MARIAHILFERSTRASSE NÄHE - U4 LÄNGENFLEDGASSE  
750 M**



**Objektnummer: 4583**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien             |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 437,12 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 876,40 m <sup>2</sup> |
| <b>Balkone:</b>          | 8                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.390.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

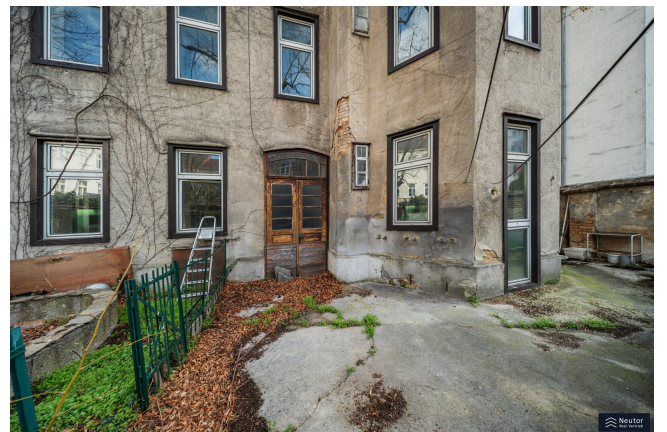
T +43 1 532 3730  
H +43 664 2171709

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











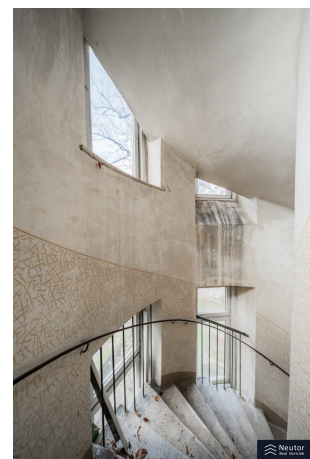
























GRUNDRISS 1. STOCK |











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Juwel der Jahrhundertwende: Ein klassisches und zugleich bestandsfreies Zinshaus mit genehmigtem Einreichplan, welcher ein spektakuläres Potential bietet! Realisieren Sie eine beeindruckende Aufstockung um drei zusätzliche Stockwerke und schaffen Sie wertvolle Freiflächen mit Balkonen und Terrassen – ein absolutes Highlight für Investoren mit Vision!

### Eckdaten:

WF Bestand: ca. 437,12 m<sup>2</sup>

WF laut Einreichplan: ca. 876,40 m<sup>2</sup>

Freiflächen, genehmigt: 66,91 m<sup>2</sup>

Anteil: 1/1

Stockwerke Bestand: 3

Stockwerke genehmigt: 6

Wohneinheiten genehmigt: 17 Wohnungen

Lift genehmigt: ja

Keller: ja, 18 Abteile

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: ja

### Beschreibung:

Dieses charmante Zinshaus aus der klassischen Wiener Jahrhundertwende vereint historischen Charme mit modernem Potenzial. Gelegen im Herzen des aufstrebenden 15. Bezirks, besticht das Gebäude durch seine zentrale Lage und ausgezeichnete Anbindung.

Das Bestandsgebäude steht auf einem 324 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über drei

bestehende Stockwerke (Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock) sowie einen voll nutzbaren Keller. Der Keller soll in Zukunft Abstellmöglichkeiten wie Kellerabteile, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie den Technikraum beherbergen.

Das Objekt bietet großes Entwicklungspotenzial, das sich durch einen baubewilligten Einreichplan weiter ausschöpfen lässt. Die geplante Erweiterung der Bestandsflächen sieht vor allem eine Aufwertung des Hauses durch die Schaffung von Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Verbesserung der Lebensqualität der künftigen Bewohner bei, sondern steigern auch die Attraktivität des Objekts auf dem Markt. Ein weiteres Highlight ist das genehmigte **Aufstockungspotenzial**, das die Errichtung von zusätzlich **drei Stockwerken** ermöglicht. Diese Erweiterung schafft nicht nur neue Wohnflächen, sondern auch zusätzliche Freiflächen und vergrößert somit die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.

Nach dem geplanten Umbau und der Aufstockung wird das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von **876,40 m<sup>2</sup>** bieten und in **17 Wohneinheiten** unterteilt sein. Diese Wohnfläche und Anzahl an Einheiten eröffnet hervorragende Chancen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die an einer attraktiven Rendite interessiert sind.

#### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 2.390.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

#### **Lage + Infrastruktur:**

Das Zinshaus liegt zentral im 15. Bezirk Wiens und überzeugt mit ausgezeichneter Infrastruktur und urbanem Flair. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen Längenfeldgasse (U4, U6) ist in 750 m erreichbar sowie die Stationen Johnstraße (U3) und Gumpendorfer Straße (U6) sind nach einem etwas längerem Spaziergang ebenso erreichbar. Weiters sind die Straßenbahnlinien (49, 52) und die Buslinien (10, 12A) schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Billa, Hofe, Spar, dm, Bipa) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Mariahilfer Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens, ist ebenfalls gut erreichbar und wird derzeit durch die Erweiterung der Radwege und die Modernisierung als Begegnungszone aufgewertet.

Nahegelegene Bildungseinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten, wie der Schlosspark Schönbrunn und der Auer-Welsbach-Park, bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Vielfältige Kultur- und Kulinarikangebote, darunter das Raimund Theater, die Wiener Stadthalle und zahlreiche Restaurants, machen die Umgebung besonders attraktiv. Diese ideale Kombination aus Infrastruktur, Freizeitwert und kulturellem Angebot schafft ein angenehmes Wohnumfeld für alle Lebenslagen.

### **Allgemeines:**

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Information der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des WEiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß 3 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeiten hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis: Seit 01.01.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle des Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap