

**Gründerzeithaus nahe Donaukanal mit
Entwicklungsperspektive | 420 m² DG-Potenzial |**



Objektnummer: 282113

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	1.570,00 m ²
Nutzfläche:	1.570,00 m ²
Kaufpreis:	5.400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.439,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

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

Objektbeschreibung

Stilvolles Zinshaus mit ausgewogenem Mietverhältnis und Entwicklungsspielraum im Dachgeschoss

Diese Liegenschaft bietet eine besondere Kombination aus attraktiver Lage, historischer Substanz und Potenzial zur Weiterentwicklung. Das Gebäude umfasst Wohnungen, Geschäftslokale und ein Büro und überzeugt durch seinen typischen Gründerzeit-Charakter in Verbindung mit einer strukturierten Flächenaufteilung.

Eckdaten:

(Flächenangaben gerundet – Prozentanteile exakt)

- **Einheiten:** 19 Wohnungen, 4 Geschäftslokale, 1 Büro
- **Bestandsnutzfläche:** ca. 1.570 m²
 - **Leerstand:** ca. 430 m² ? **ca. 27,5 %**
 - **Befristet vermietet:** ca. 400 m² ? **ca. 25,6 %**
 - **Unbefristet vermietet:** ca. 735 m² ? **ca. 46,8 %**
- **DG-Potenzial:** ca. 420 m²
- **Erzielbare NFL gesamt:** ca. 1.990 m²
- **KP/m² erzielbare Fläche:** ca. 2.720 €
- **IST-Mietertrag p.a.:** ca. 54.960 €
- **IST-Rendite:** ca. 1,0 %
- **Kaufpreis:** € 5.400.000
- **Status:** Studie liegt vor

Highlights für Investor:innen

- **Gründerzeitfassade mit starker Präsenz** in gut frequentierter Lage

- **Gemischter Mietstand** mit Entwicklungspotenzial im DG
- **Mehr als ein Viertel leerstehend** – Möglichkeiten für Neuvermietung oder Neupositionierung
- **Attraktive Ertragsperspektive** durch DG-Ausbau und Nachvermietung
- **Nutzungsmix** aus Wohnen, Gewerbe und Büro – gut diversifiziert

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen und Details zur Liegenschaft auf Anfrage.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

www.schantl-ith.at

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.

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap