

Attraktives Zinshaus mit Entwicklungspotenzial – Serviced Apartments & DG-Ausbauoption



Objektnummer: 282102

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	2.600,00 m ²
Nutzfläche:	2.600,00 m ²
Kaufpreis:	10.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.038,46 €
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

INVESTMENTCHANCE IM ZENTRUM VON WIEN

Attraktives Zinshaus mit Entwicklungspotenzial – Serviced Apartments & DG-Ausbauoption

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Zinshaus in zentraler Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Investor:innen mit Weitblick, die eine Kombination aus solider Bestandssubstanz, laufenden Mieteinnahmen und attraktivem Entwicklungspotenzial suchen.

Key Facts im Überblick

- Liegenschaft mit über 2.600 m² Nutzfläche im Bestand
- **Entwicklungspotenzial:** Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss mit ca. 950 m²
- Rund **42 % der Fläche unbefristet, 58 % befristet** vermietet – ideal für sukzessive Entwicklung
- **Attraktive Mikrolage** im 4. Bezirk mit idealer Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt
- **Langfristig lukrativ:** laufende Einnahmen durch vermietete Einheiten
- **Nutzung als Serviced Apartments** bietet zusätzliches Ertragspotenzial

Die Kombination aus laufendem Cashflow und mittelfristiger Entwicklungsfähigkeit macht diese Immobilie besonders spannend. Ein signifikanter Anteil befristeter Mietverhältnisse schafft Potenzial für Neuvermietung, Umstrukturierung oder künftige Aufwertung. Der ausbaufähige Dachraum erlaubt zusätzlichen hochwertigen Wohn- oder Beherbergungsraum – ideal für urbane Konzepte.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap