

# Zinshaus mit DG-Baubewilligung und hohem Leerstand – entwicklungsfähige Liegenschaft in Wien



**Objektnummer: 284666**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	1.030,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.030,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.495,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

## Gründerzeithaus mit baubewilligtem DG-Projekt und über 70 % Leerstand

Dieses Objekt vereint klassische Bausubstanz, attraktive Proportionen und klare Entwicklungsperspektive. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Projektentwickler:innen, die nach einer kompakten, aber wirkungsvollen Entwicklungschance suchen – mit Baubewilligung in der Tasche und flexiblem Bestand.

### Eckdaten (gerundet)

- Einheiten: **29 Wohnungen**
- Bestands-Nutzfläche: ca. **1.030 m<sup>2</sup>**
- Leerstand: ca. **750 m<sup>2</sup>** (rund **75 %**)
- Unbefristet vermietet: ca. **260 m<sup>2</sup>** (rund **25 %**)
- DG-Potenzial: ca. **400 m<sup>2</sup>**
- Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. **1.430 m<sup>2</sup>**
- Preis/m<sup>2</sup> erzielbare NFL: ca. **2.500 €**
- IST-Mietertrag: ca. **24.000 € p.a.**
- Rendite IST: **unter 1 %**
- Baubewilligung **Dachgeschossausbau: vorhanden**
- **Hoher Leerstand** – rund 75 % des Hauses frei verfügbar
- **Unverbaute Substanz mit historischem Flair**
- **Attraktives Verhältnis von Potenzial zur Investitionssumme**

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](http://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 <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap