

**Ready for Development: Zinshaus mit genehmigtem  
DG-Ausbau und hohem Leerstand in gefragter Lage**



**Objektnummer: 284668**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.717,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand 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

**Ready for Development: Zinshaus mit genehmigtem DG-Ausbau und hohem Leerstand in gefragter Lage**

**Zinshaus mit baubewilligtem Dachgeschossprojekt & hohem Leerstand**

Diese attraktive Liegenschaft bietet eine hervorragende Ausgangsbasis für Entwickler:innen und Investor:innen: klar strukturierter Bestand, bereits bewilligter Dachgeschossausbau und ein hoher Anteil an Leerstand für maximale Gestaltungsfreiheit.

## Eckdaten:

*(alle Flächenangaben gerundet – Details auf Anfrage)*

- Klassisches Gründerzeithaus mit rund 17 Einheiten
- Bestand: ca. **780 m<sup>2</sup>** Nutzfläche
- Leerstand: ca. **60 %**
- Befristet vermietet: ca. **40 %**
- Keine unbefristeten Mietverhältnisse
- Dachgeschossausbau baubewilligt: ca. **380 m<sup>2</sup>**
- Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. **1.160 m<sup>2</sup>**
- Kaufpreis: **EUR 2.900.000**
- Preis/m<sup>2</sup> (bezogen auf erzielbare Fläche): ca. **2.500 €**
- Aktueller IST-Mietertrag: **0 €**

## Highlights

- **Baubewilligung** für das Dachgeschossprojekt vorhanden – schneller Baustart möglich
- **Hoher Leerstand** für flexible Neugestaltung oder Neupositionierung
- **Keine mietrechtlichen Altlasten** – 100 % befristete oder freie Einheiten

- **Überschaubare Projektgröße** – ideal für private Entwickler:innen, Family Offices oder mittelgroße Bauträger:innen
- **Attraktive Preisstruktur** und realistisches Upside durch Sanierung und Ausbau

Die Immobilie liegt in einem gefragten Wohnviertel Wiens, geprägt von urbaner Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine perfekte Kombination aus Citynähe und hoher Wohnqualität.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap