

# Historisches Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Wien 15 ++ Wertsteigerung durch Leerstandsmanagement und Dachausbau



**Objektnummer: 284671**

**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>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Wohnfläche:</b>	1.067,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.067,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.999,06 €
<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

## Historisches Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Wien 15 ++ Wertsteigerung durch Leerstandsmanagement und Dachausbau

**19 Einheiten | charmantes Gründerzeithaus | Studie für DG-Ausbau vorhanden**

In der ruhigen, dennoch urban gelegenen 1150 Wien bietet sich Investor:innen mit Weitblick eine interessante Gelegenheit: Dieses stilvolle Zinshaus mit Gründerzeit-Flair überzeugt nicht nur durch seine architektonische Eleganz und gepflegten Allgemeinbereiche, sondern auch durch sein hohes Entwicklungspotenzial.

Ein signifikanter Leerstand im Bestand sowie eine bestehende Studie für einen Dachgeschoßausbau mit ca. 326 m<sup>2</sup> bieten hervorragende Ausgangspunkte für eine umfassende Neupositionierung. Die Liegenschaft ist als solider Baustein für ein langfristiges Investment ebenso geeignet wie für eine gezielte Projektentwicklung.

### Eckdaten im Überblick

- **Einheiten:** 19 Wohnungen + 1 Lager
- **Nutzfläche Bestand:** ca. 1.067 m<sup>2</sup>
  - **Leerstand:** ca. 745 m<sup>2</sup>
  - **Befristet vermietet:** ca. 51 m<sup>2</sup>
  - **Unbefristet vermietet:** ca. 271 m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoß-Potenzial:** ca. 326 m<sup>2</sup>
- **Erzielbare Gesamtnutzfläche:** ca. 1.392 m<sup>2</sup>

### Kaufpreis & Wirtschaftlichkeit

- **Kaufpreis:** € 3.200.000
- **Kaufpreis / m<sup>2</sup> Bestandsfläche:** € 3.000

- **Kaufpreis / m<sup>2</sup> erzielbare Fläche:** € 2.299
- **Mietertrag IST p.a.:** ca. € 14.689
- **Rendite IST:** ca. 0,46 %
- **Status:** Studie für Dachgeschoßausbau vorhanden

Die gepflegte Fassade, das repräsentative Entrée mit Originaldetails und die hohen Leerstandsflächen machen dieses Zinshaus zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Lage. In Kombination mit dem geplanten Dachgeschoßausbau entsteht ein ideales Setup für eine umfassende Aufwertung – sei es zur Einzelverwertung, Bestandshaltung oder als Basis für ein hochwertiges Umbauprojekt.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap