

**Klassisches Mittelzinshaus mit 100% Leerstand und  
bewilligtem zweigeschossigen Dachgeschoss-Ausbau mit  
Dachterrasse**



**Objektnummer: 3801**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	630,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	630,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.857,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

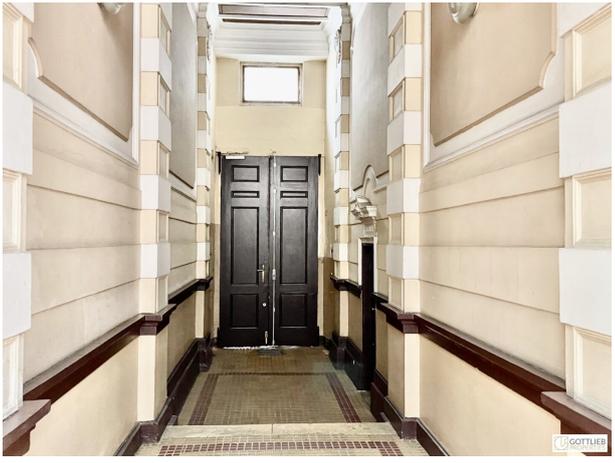
## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



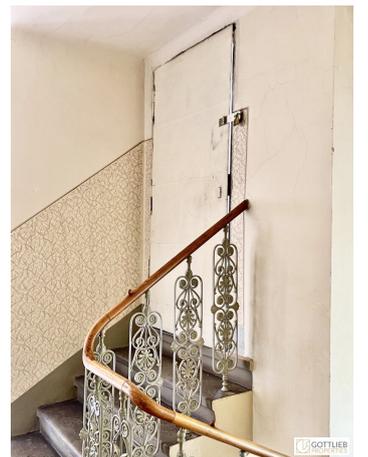




GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



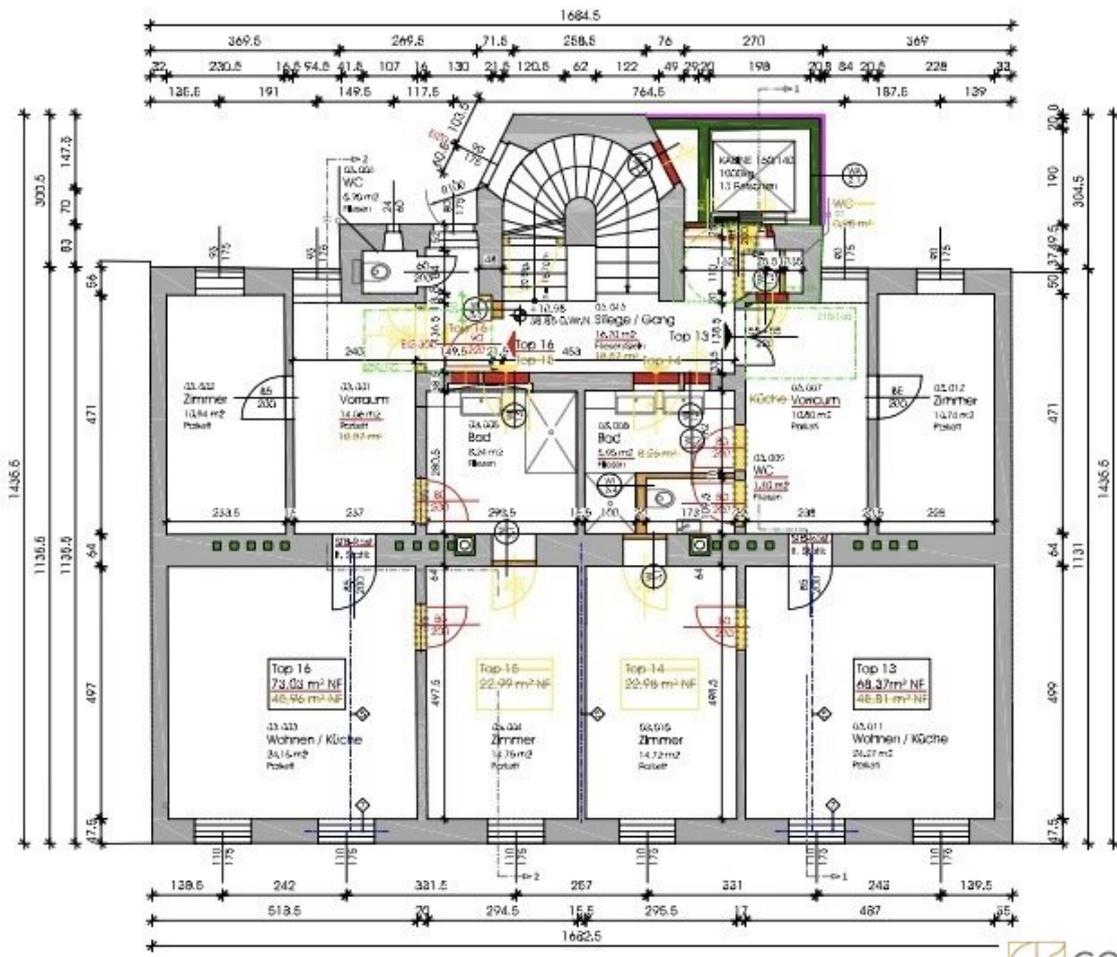


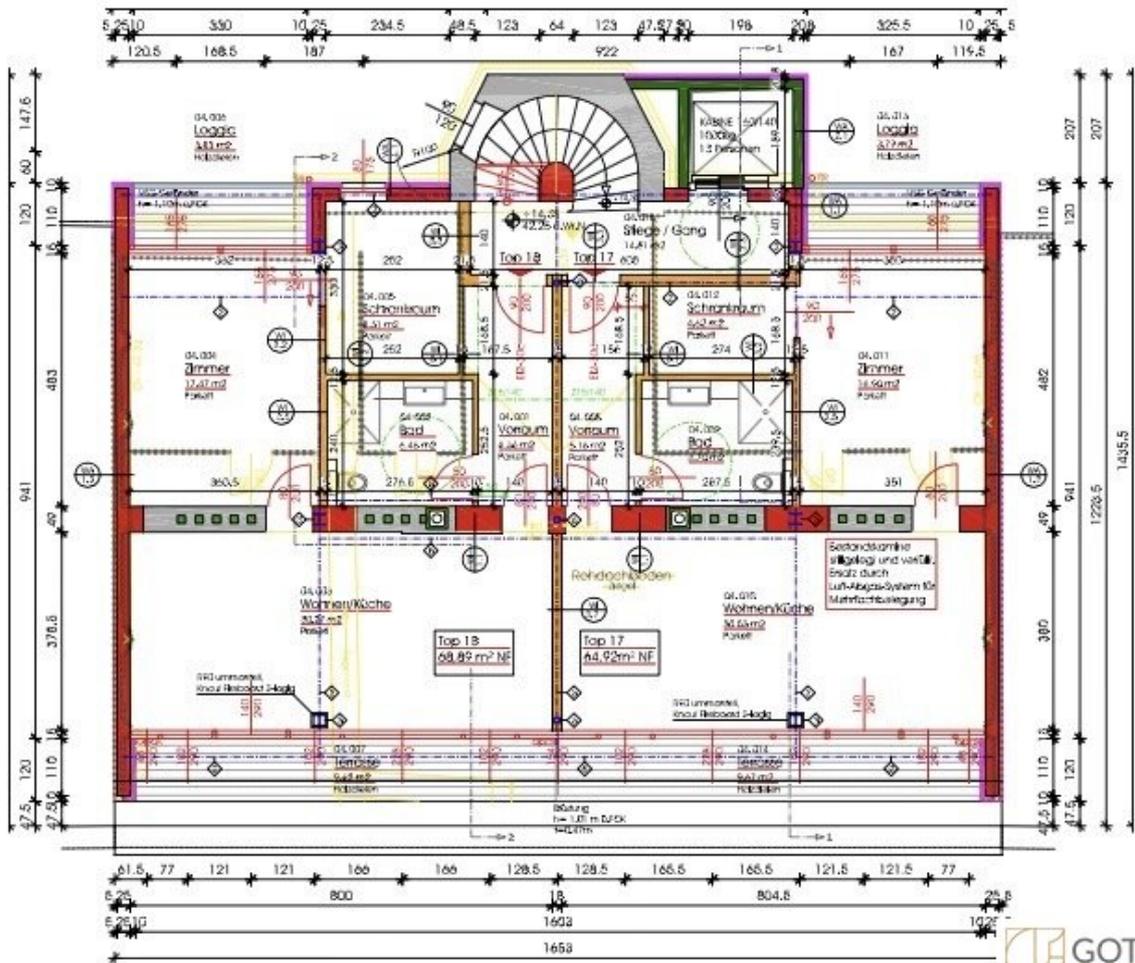


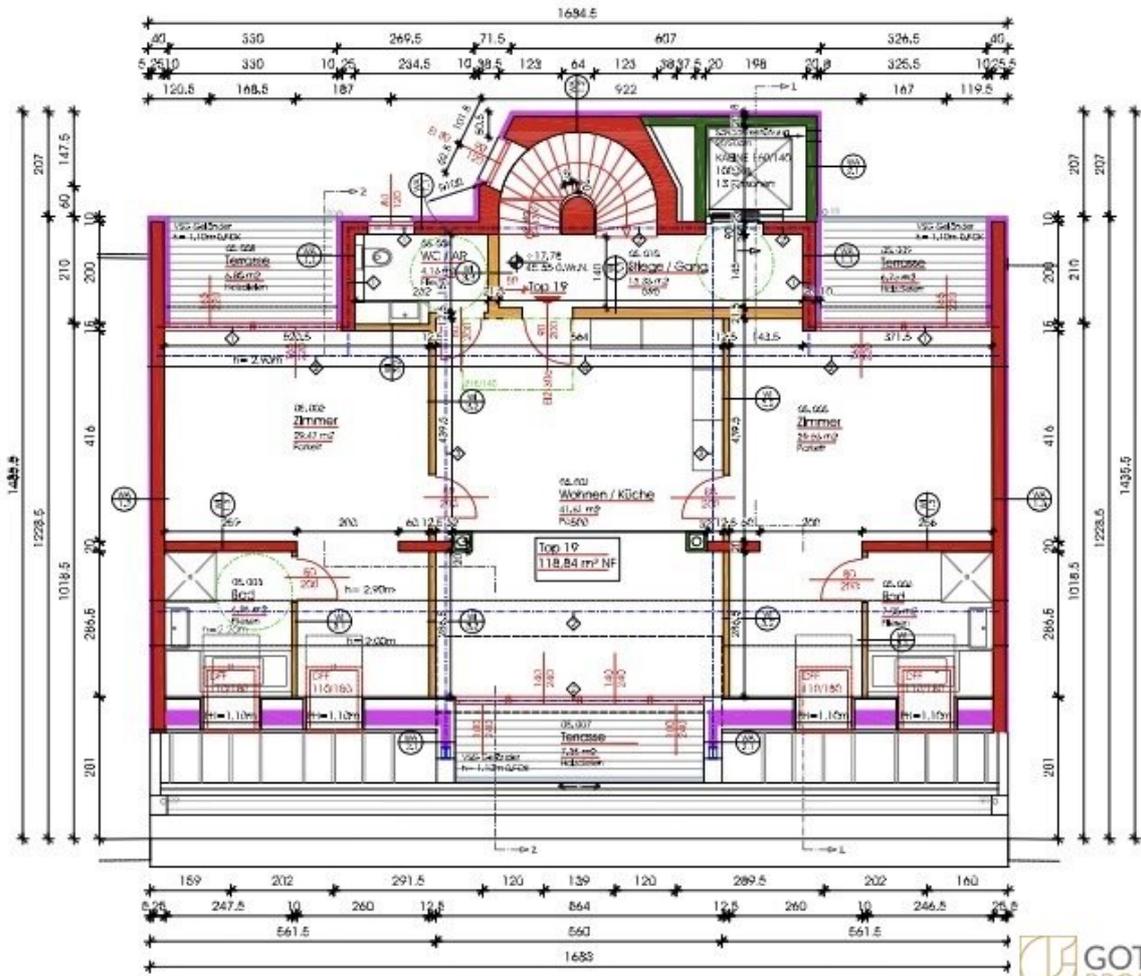




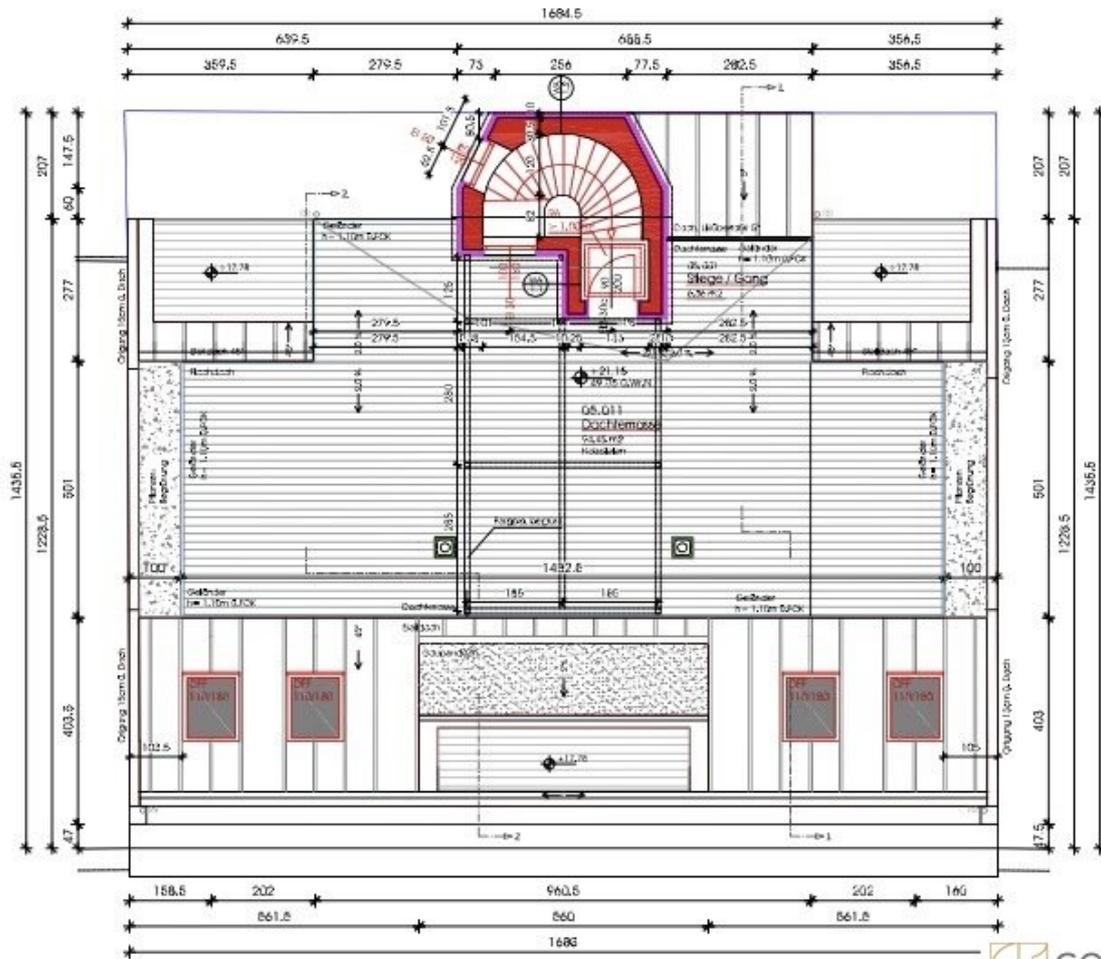




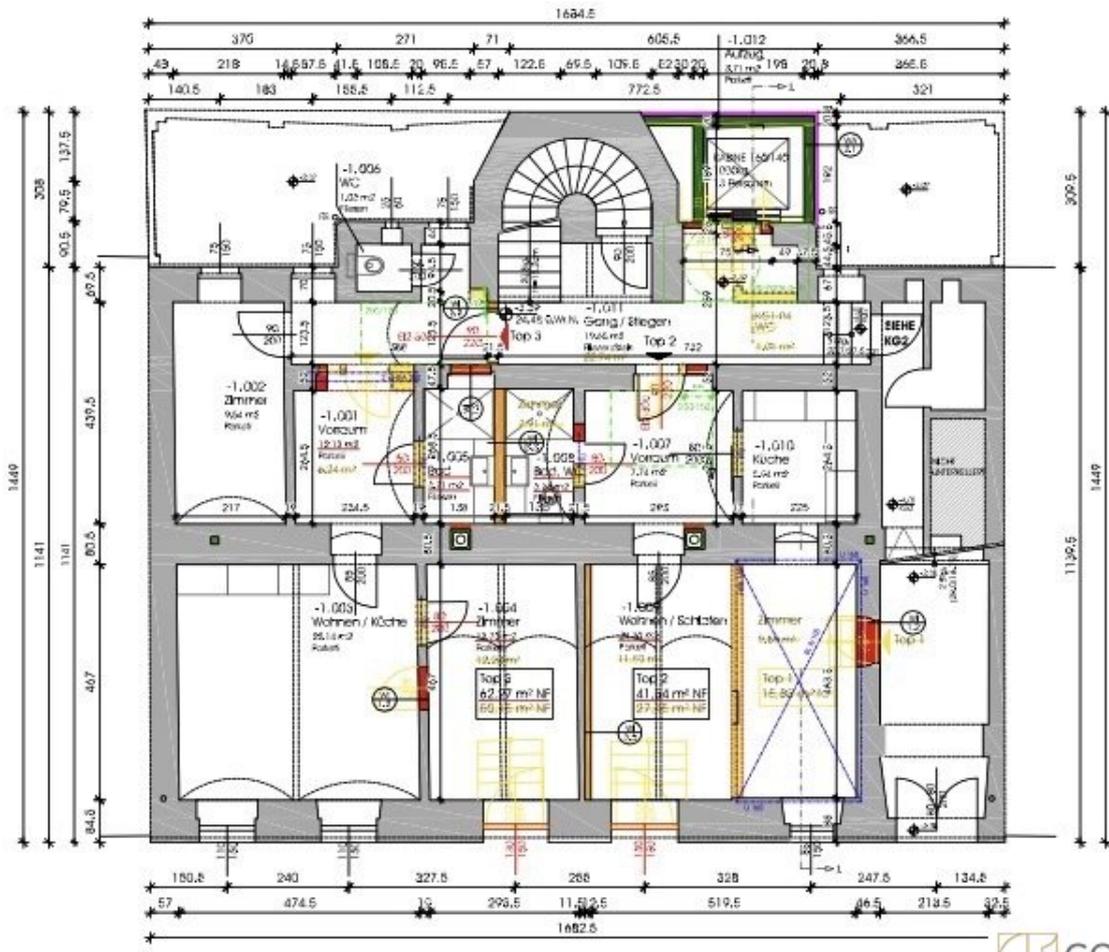




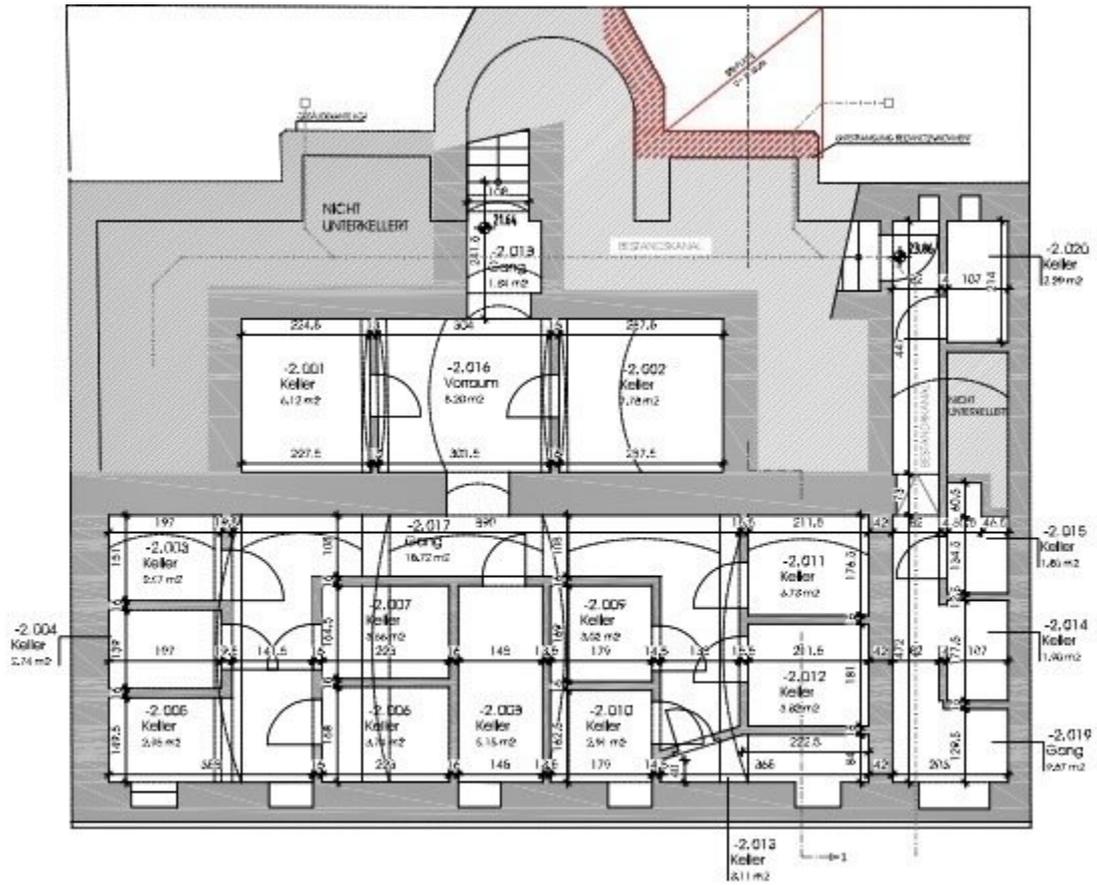
2. DACHGESCHOSS



**DACHTERRASSE**

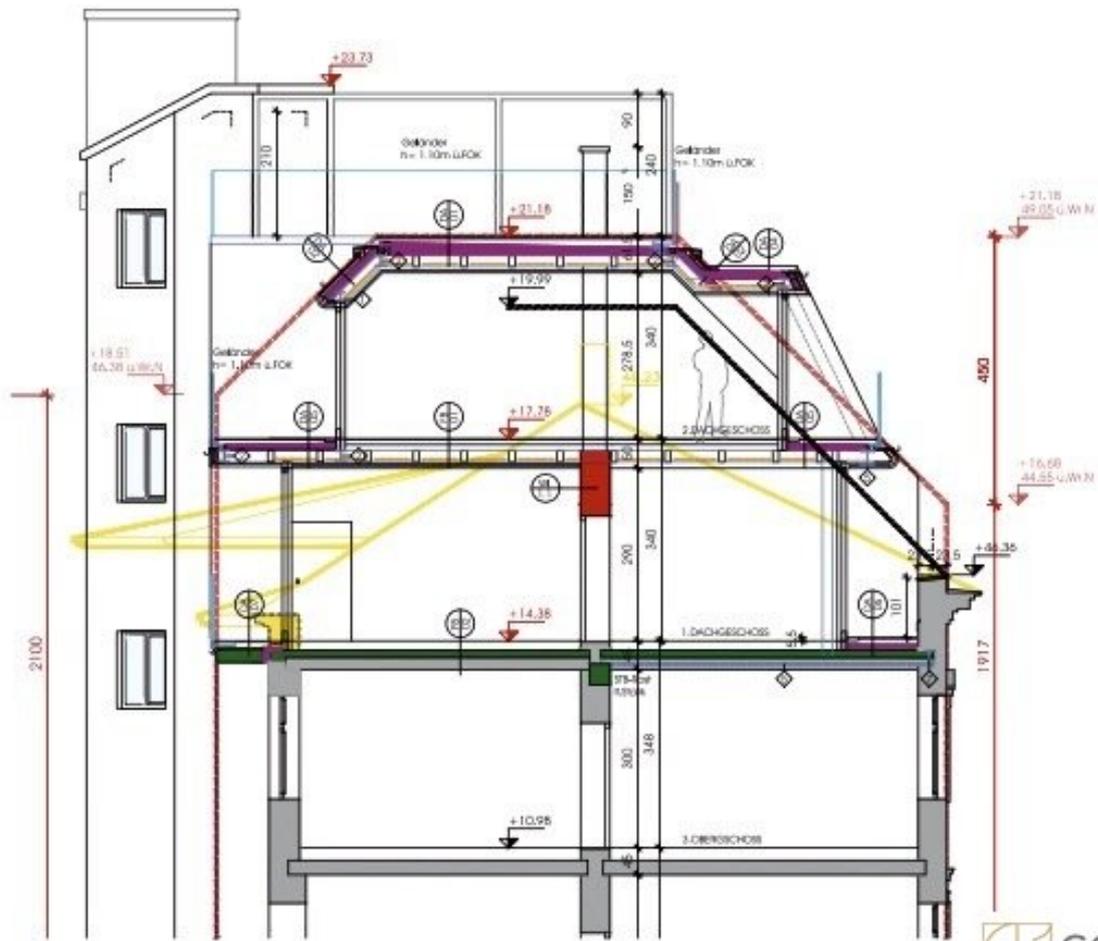


**SOUTERRAIN (1. KELLERGESSCHOSS)**

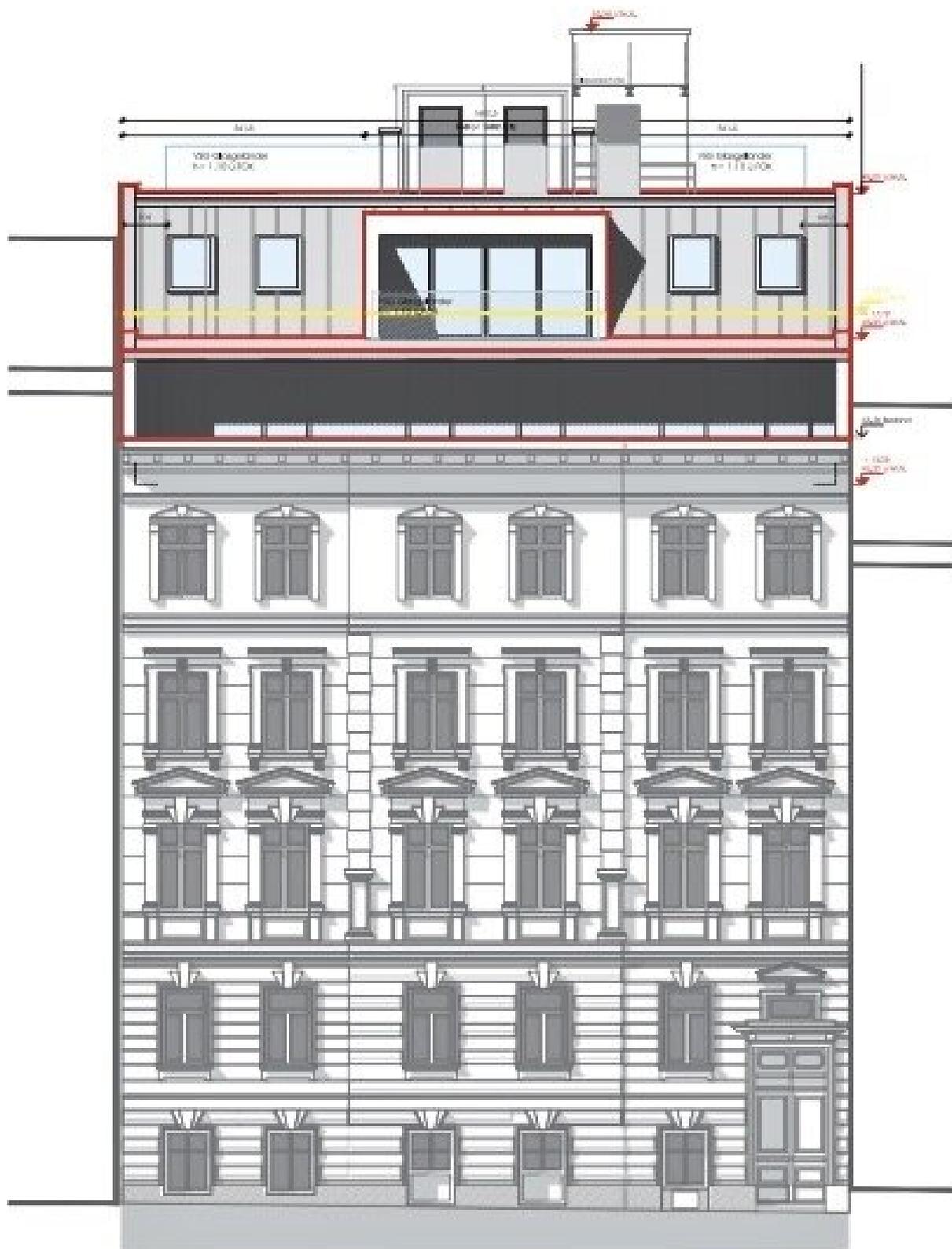


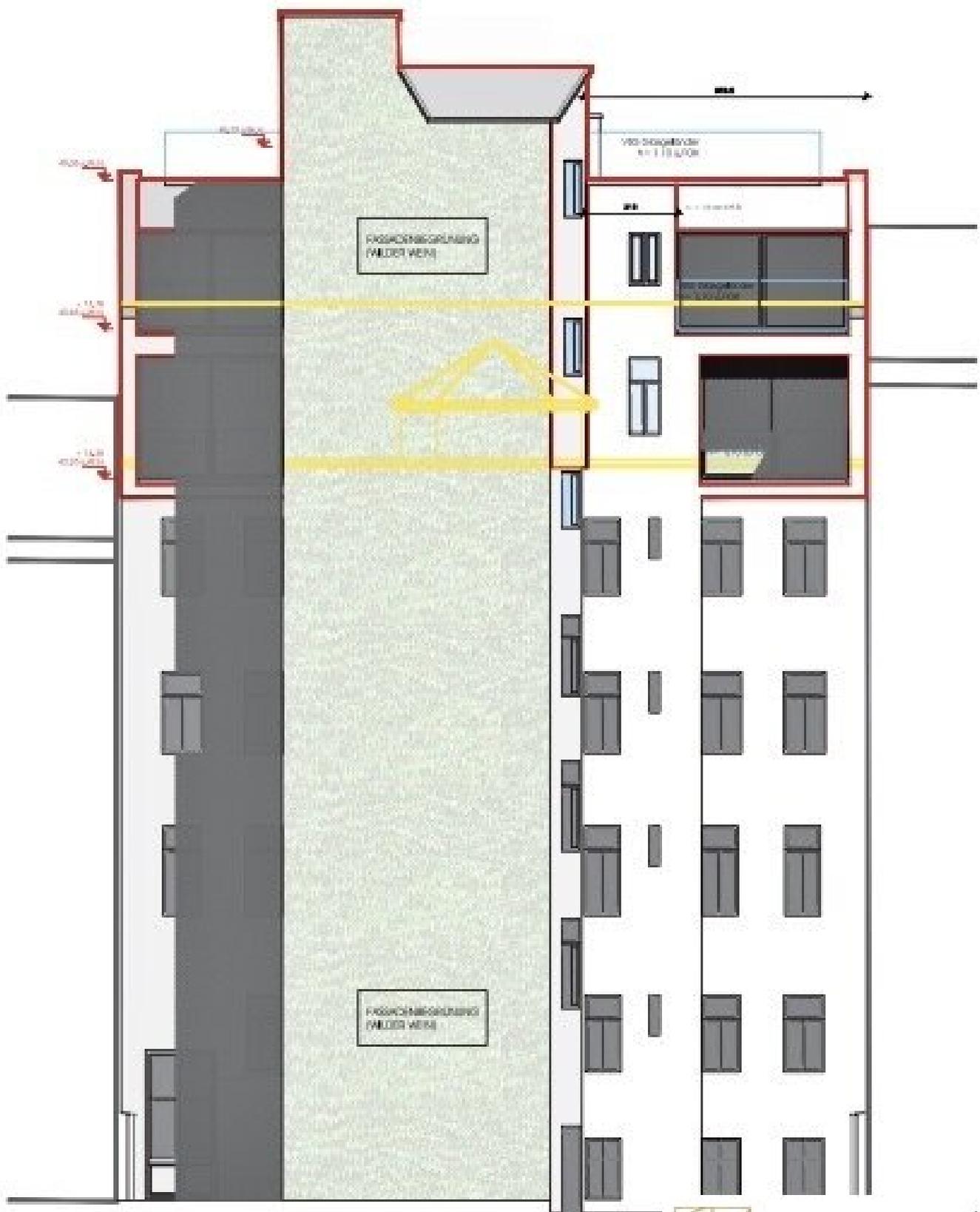
## 2. KELLERGESCHOSS





**SCHNITT 2-2**





HOFANSICHT

## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein im Jahre 1892 errichtetes **bestandsfreies fünfgeschossiges Mittelzinshaus der Spätgründerzeit mit reichlich gegliederter Fassade - inmitten einer verkehrsberuhigten Zone** - im fünften Wiener Gemeindebezirk Margareten.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> umfasst die Liegenschaft derzeit eine **Gesamtwohnfläche von ca. 630 m<sup>2</sup>**, wobei bei diesen Wohnungen Sanierungsbedarf besteht.

Für den Ausbau des **Rohdachbodens** liegt bereits eine **Baubewilligung** vor.

Eine Baugenehmigung zur Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und den Ausbau des Dachgeschosses sieht eine **Aufstockung um zwei Geschosse für drei Wohneinheiten mit gesamt ca. 252,65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Balkonen und Loggien im Umfang von insgesamt ca. 47,89 m<sup>2</sup>** vor. Eine **ca. 94,45 m<sup>2</sup> große, allgemeine Dachterrasse** mit großzügigen Freiflächen wurde für Eigengärten der Hausbewohner konzipiert. Ebenso wurde hofseitig der **Anbau eines Personenliftes vom Souterrain - erstes Kellergeschoss - bis zur Dachterrasse genehmigt**.

## Der Bestand

+ fünf Geschosse, Souterrain bis drittes Obergeschoss

+ zweites Kellergeschoss

+ 13 Wohnungen

+ ca. 630 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

+ 100% Leerstand

## Die Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse IV

- + geschlossene Bauweise
- + Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m

## **Das Potential**

- + behördlich genehmigte Baubewilligung per Oktober 2022
- + Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion
- + Aufstockung um zwei Dachgeschosse sowie Dachterrasse
- + Errichtung von drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie
- + straßen- und hofseitig gelegenen Balkonen und Loggien mit ca. 48 m<sup>2</sup> Grundfläche + ca. 94 m<sup>2</sup> allgemeine Dachterrasse
- + Anbau eines Personenliftes vom Souterrain bis zur Dachterrasse
- + Wohnungszusammenlegungen vom Souterrain bis zum dritten Obergeschoss
- + mögliche Gesamtfläche nach erfolgtem Umbau ca. 910 m<sup>2</sup> plus ca. 94 m<sup>2</sup> Dachterrasse**

## **Die Lage**

Der fünfte Wiener Gemeindebezirk Margareten liegt südlich der Wiener Innenstadt mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Der Bezirk florierte durch seine zentrale Lage in den letzten Jahren immer mehr zu einer äußerst beliebten Wohngegend sowie zu einem kreativen Künstlerviertel mit charmantem Lokalkolorit und ist dadurch auch Heimat zahlreicher kultureller Institutionen geworden.

Sämtliche Restaurants, Cafe's, Bars, das Film-Casino, das Theater Scala sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe. Die Margareten- sowie die Reinprechtsdorfer Straße, der Spezialitätenmarkt am Margaretenplatz und der nahegelegene Naschmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

## **Die Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U1 und U4
- + Autobus-Linien 12A, 13A, 14A und 59A
- + Straßenbahn-Linien 1, 6, 18 und 62
- + Badner-Bahn
- + R3, REX1, REX2

Die West- sowie die Südautobahn sind verkehrstechnisch sehr gut zu erreichen.

## **Sonstiges**

### **Asset Deal**

**Share Deal in Kombination mit weiterem Zinshaus dieser Gesellschaft in 1150 Wien möglich.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.000m
- Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap