Zinshaus mit Entwicklungspotential in Stammersdorf - mit 8 Wohnungen und Rohdachboden - außergewöhnliches Angebot

Objektnummer: 7464/253

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	327,23 m²
Heizwärmebedarf:	F 222,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,93
Kaufpreis:	780.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.383,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

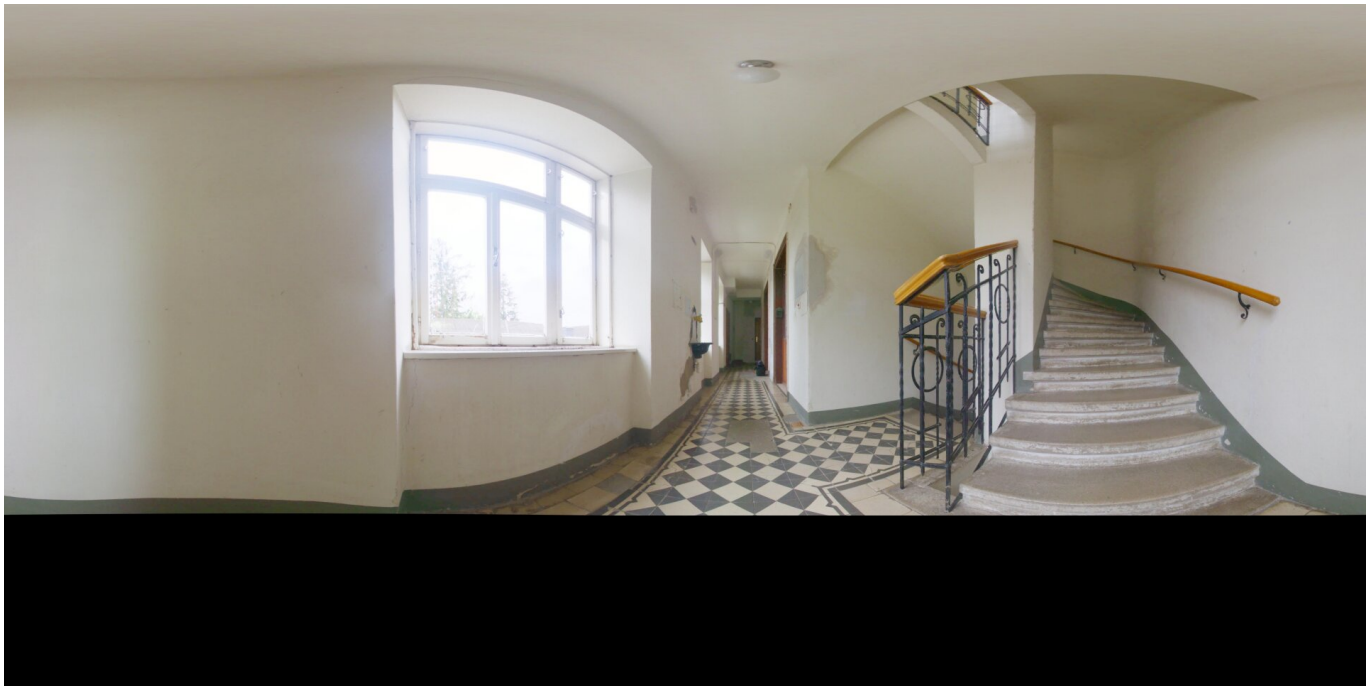
Ihr Ansprechpartner

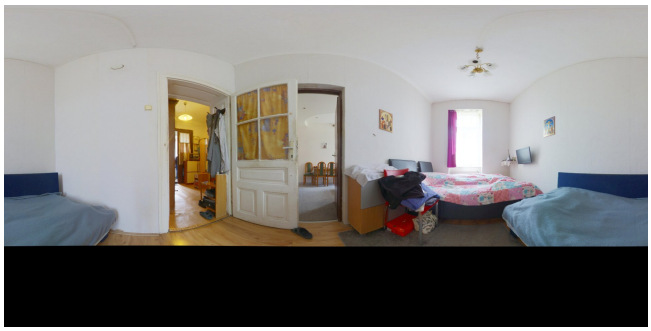
Clarissa Izzo

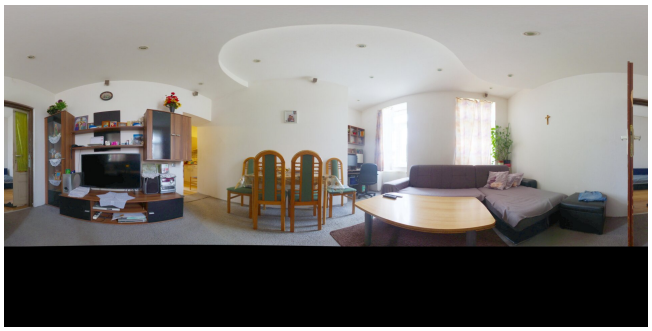
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien

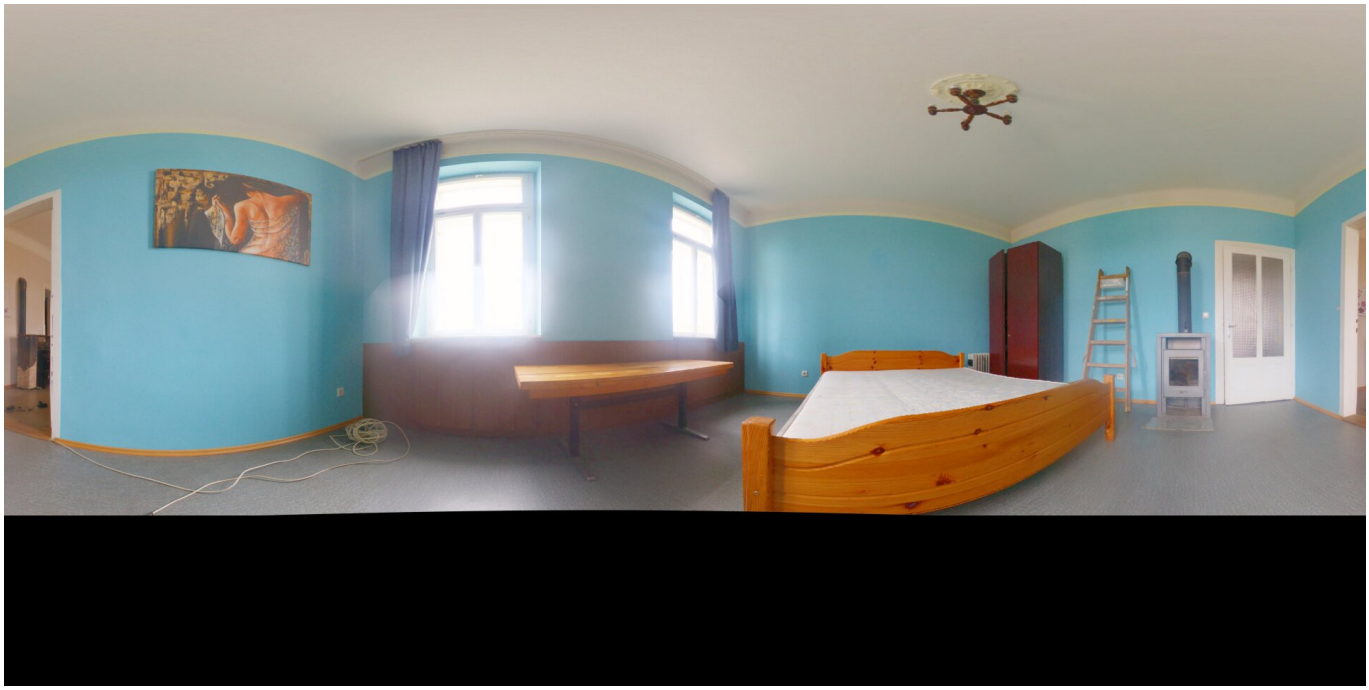
H +4368110304587

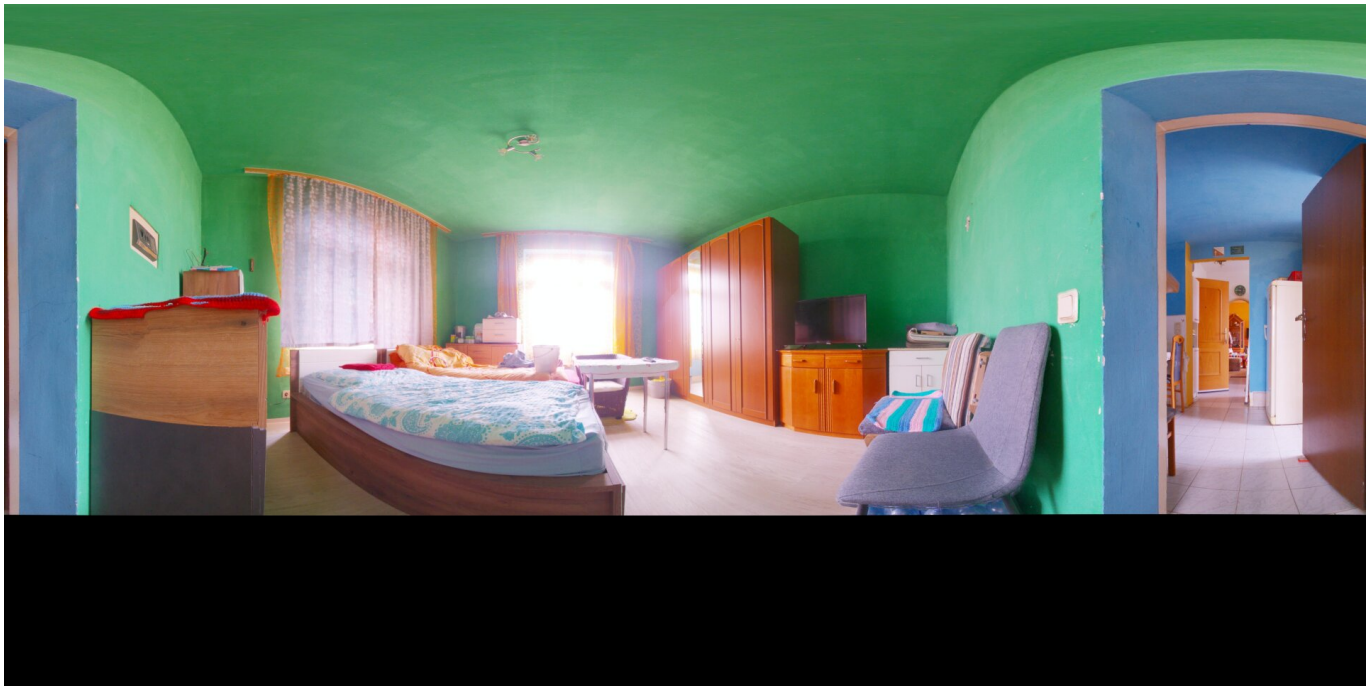
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

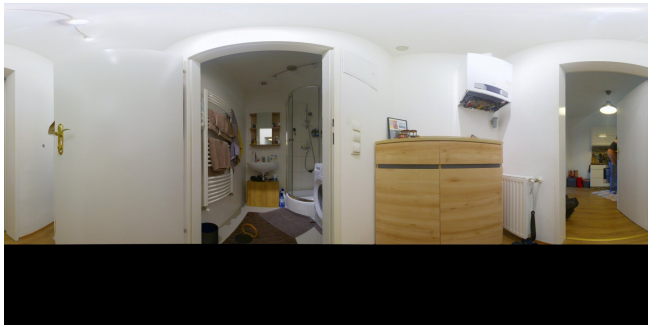


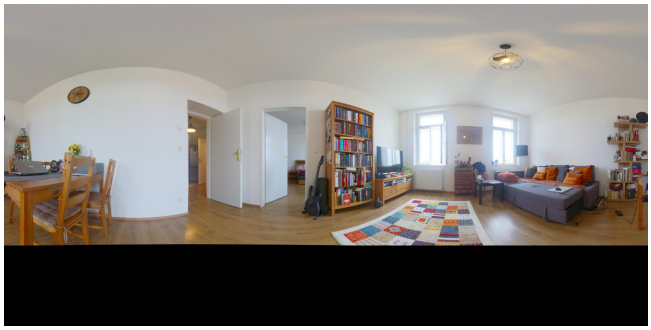


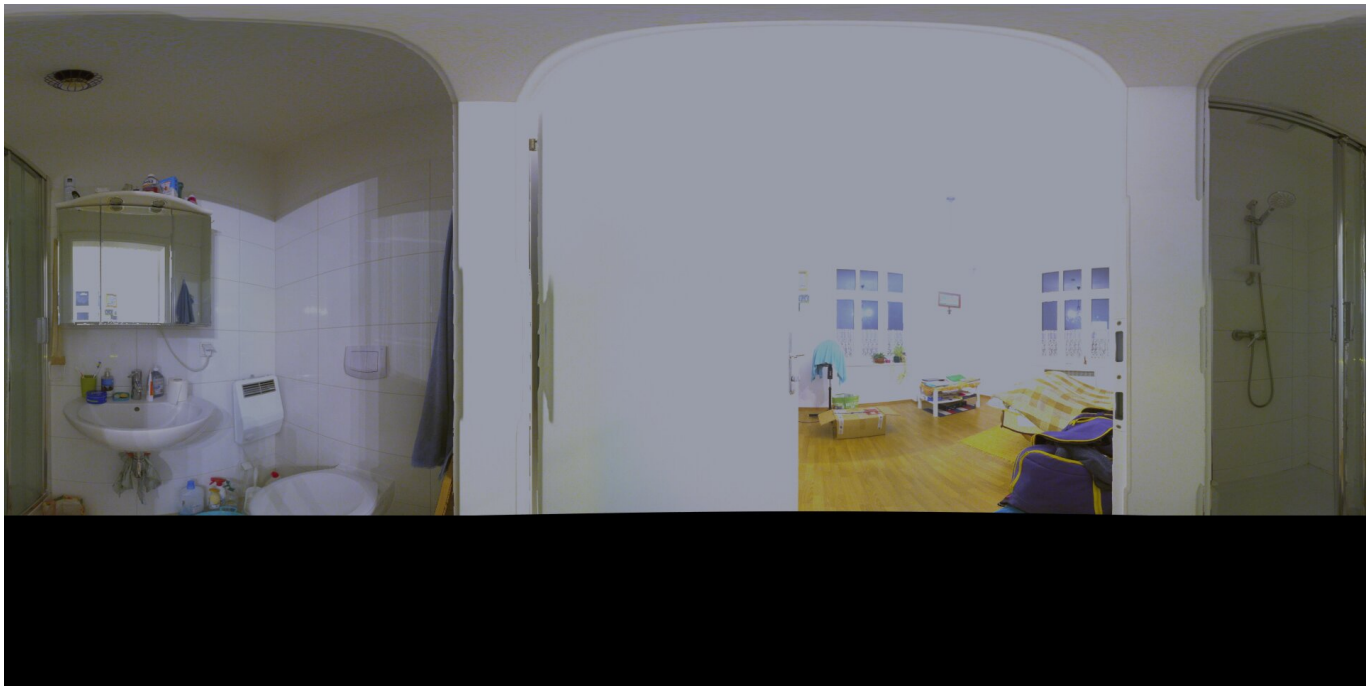


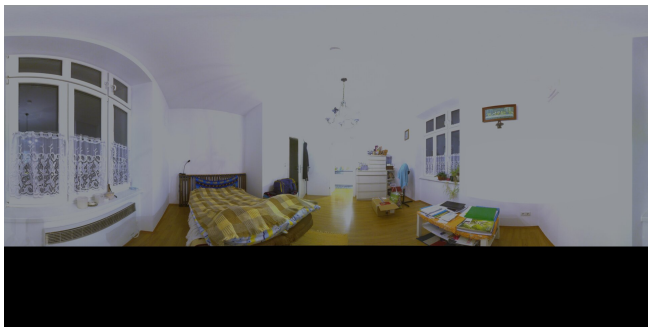


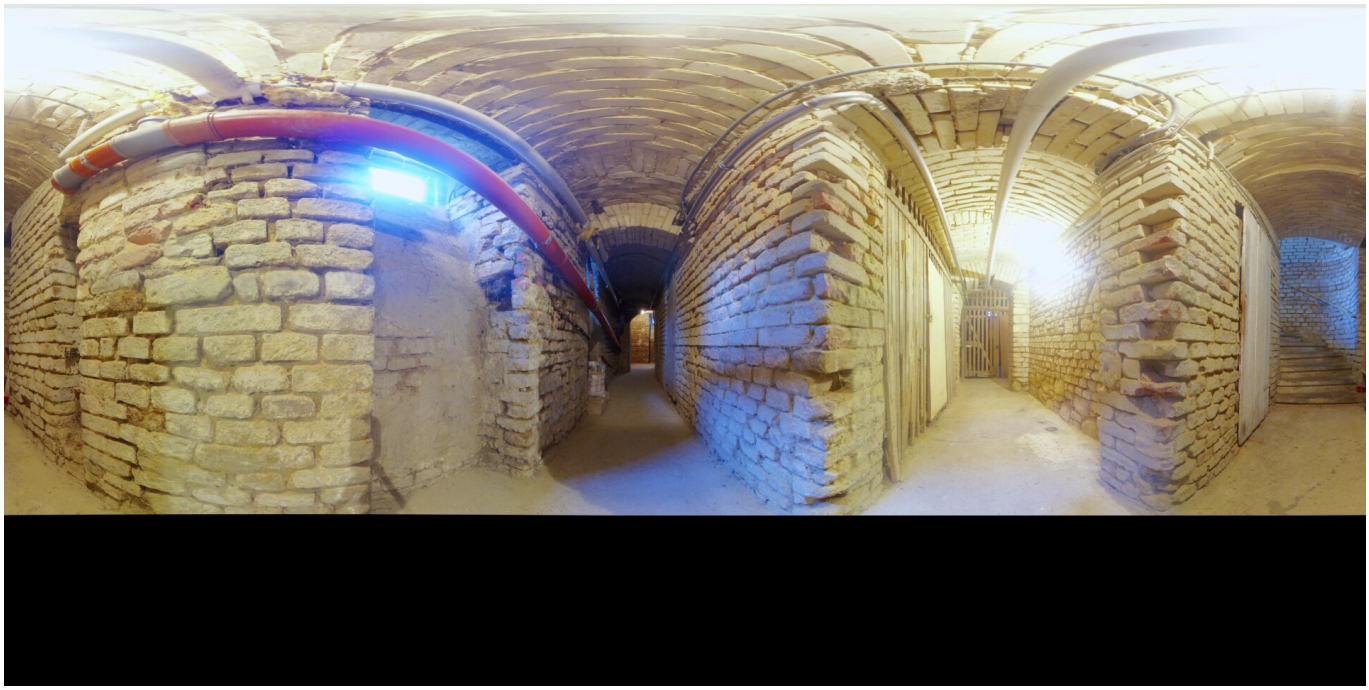


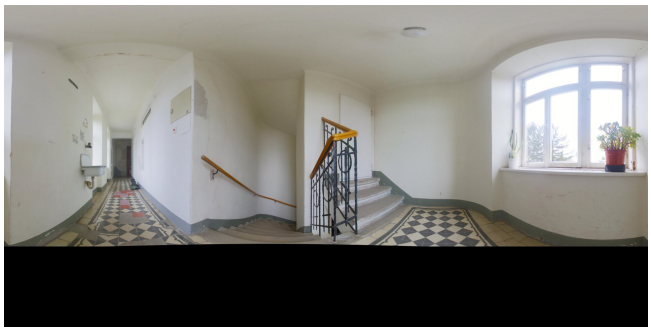












Verkaufsplan

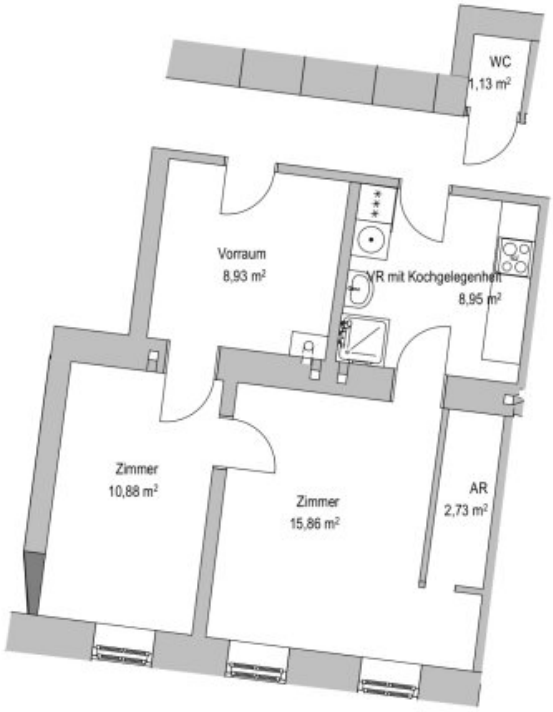
Schuchardtstraße 22

1210 Wien

Erdgeschoss

TOP 1-2

WNF	**47,35m²**
Gang WC	**1,13m²**
NF Ges	**48,48m²**



Top 1-2

N

0 5 10 cm

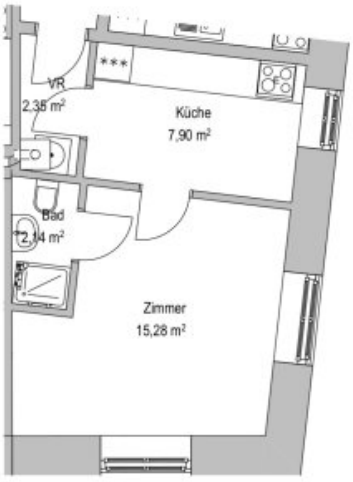
1cm = 1m

Verkaufsplan

Schuchardtstraße 22
1210 Wien

Erdgeschoss

TOP 3
WNF 27,67m²



Top 3

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

Verkaufsplan

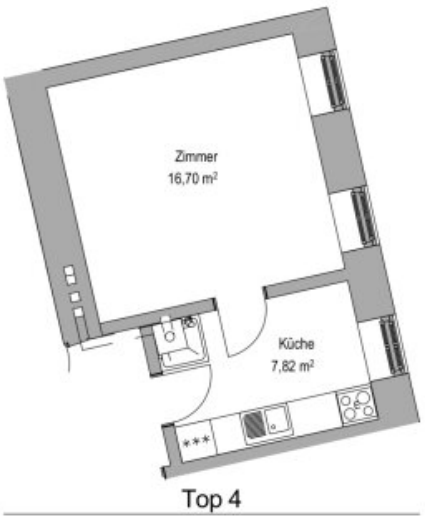
Schuchardtstraße 22

1210 Wien

Erdgeschoss

TOP 4

WNF	**24,52m²**
NF Ges	**24,52m²**



Top 4

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

Verkaufsplan

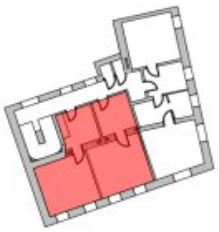
Schuchardtstraße 22

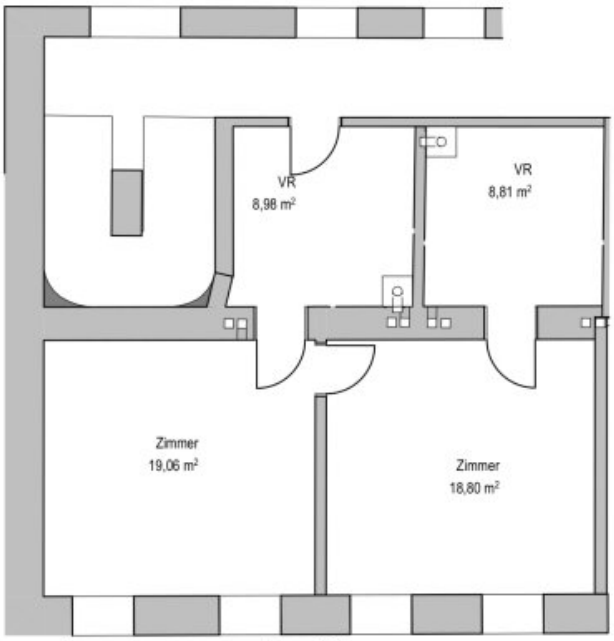
1210 Wien

1. Obergeschoss

TOP 5-6

WNF	**55,65m²**
NF Ges	**55,65m²**





Top 5-6

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

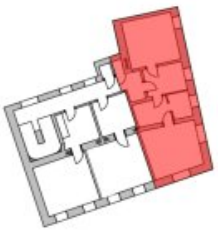
Verkaufsplan

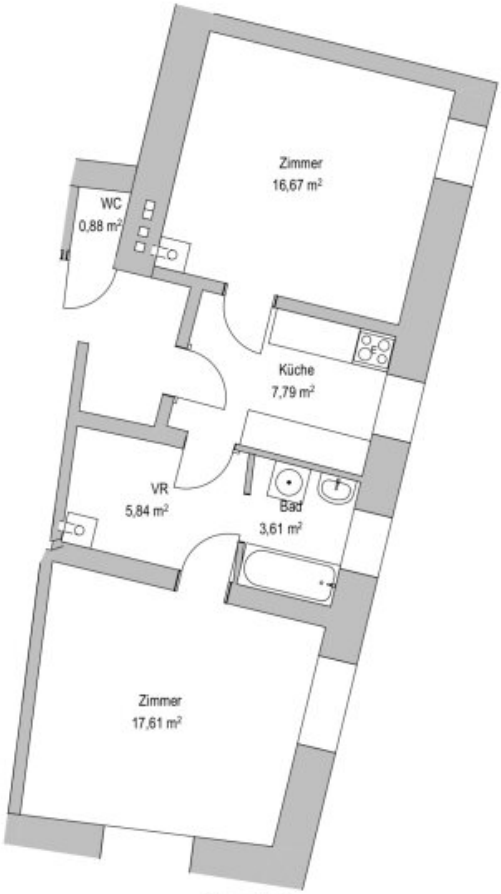
Schuchardtstraße 22
1210 Wien

1. Obergeschoss

TOP 7-8

WNF	**51,52m²**
Gang WC	**0,88m²**
NF Ges	**52,40m²**





Top 7-8

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

Verkaufsplan

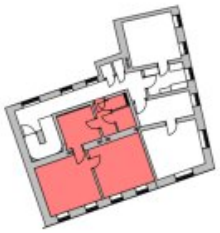
Schuchardtstraße 22

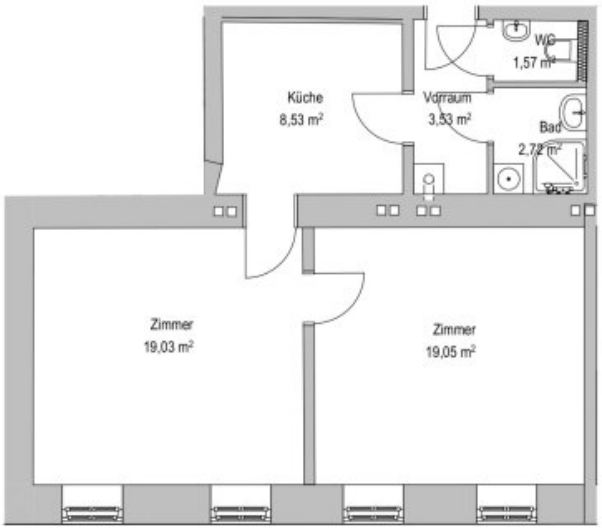
1210 Wien

2. Obergeschoss

TOP 9-10

WNF 54,43m²





Top 9-10

N

0 5 10 cm

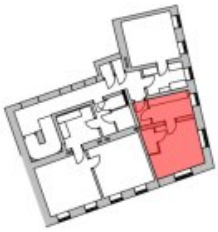
1cm = 1m

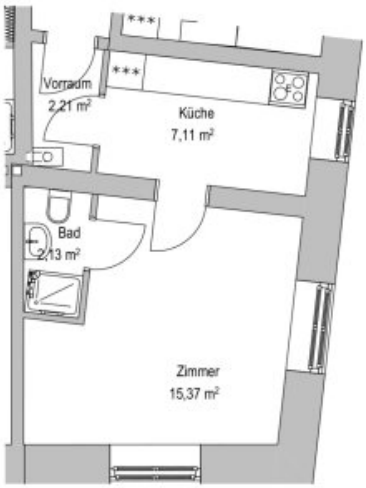
Verkaufsplan

Schuchardtstraße 22
1210 Wien

2. Obergeschoss

TOP 11
WNF 26,82m²





Top 11

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

Verkaufsplan

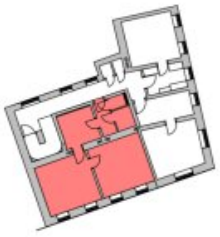
Schuchardtstraße 22

1210 Wien

2. Obergeschoss

TOP 12

WNF	**24,71m²**
Gang WC	**0,88m²**
Dachboden	**140,36m²**
NF Ges	**165,95m²**



Top 12

N

0 5 10 cm

1cm = 1m

Verkaufsplan

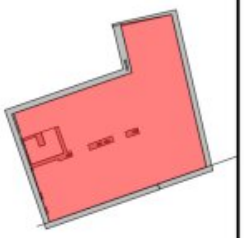
Schuchardtstraße 22

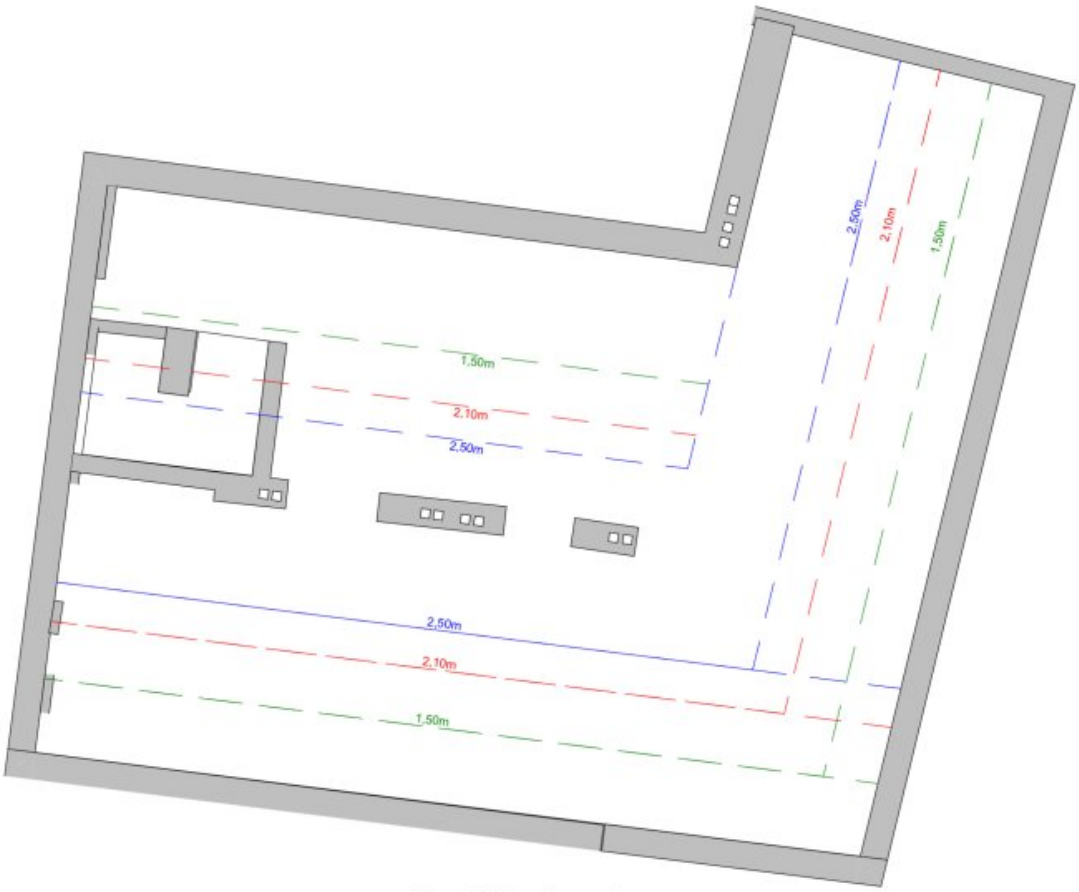
1210 Wien

Dachgeschoss

TOP 12

WNF	**26,82m²**	**24,71m²**
Gang WC		**0,88m²**
Dachboden		**140,36m²**
SUMME		
NF Gesamt		**165,95m²**



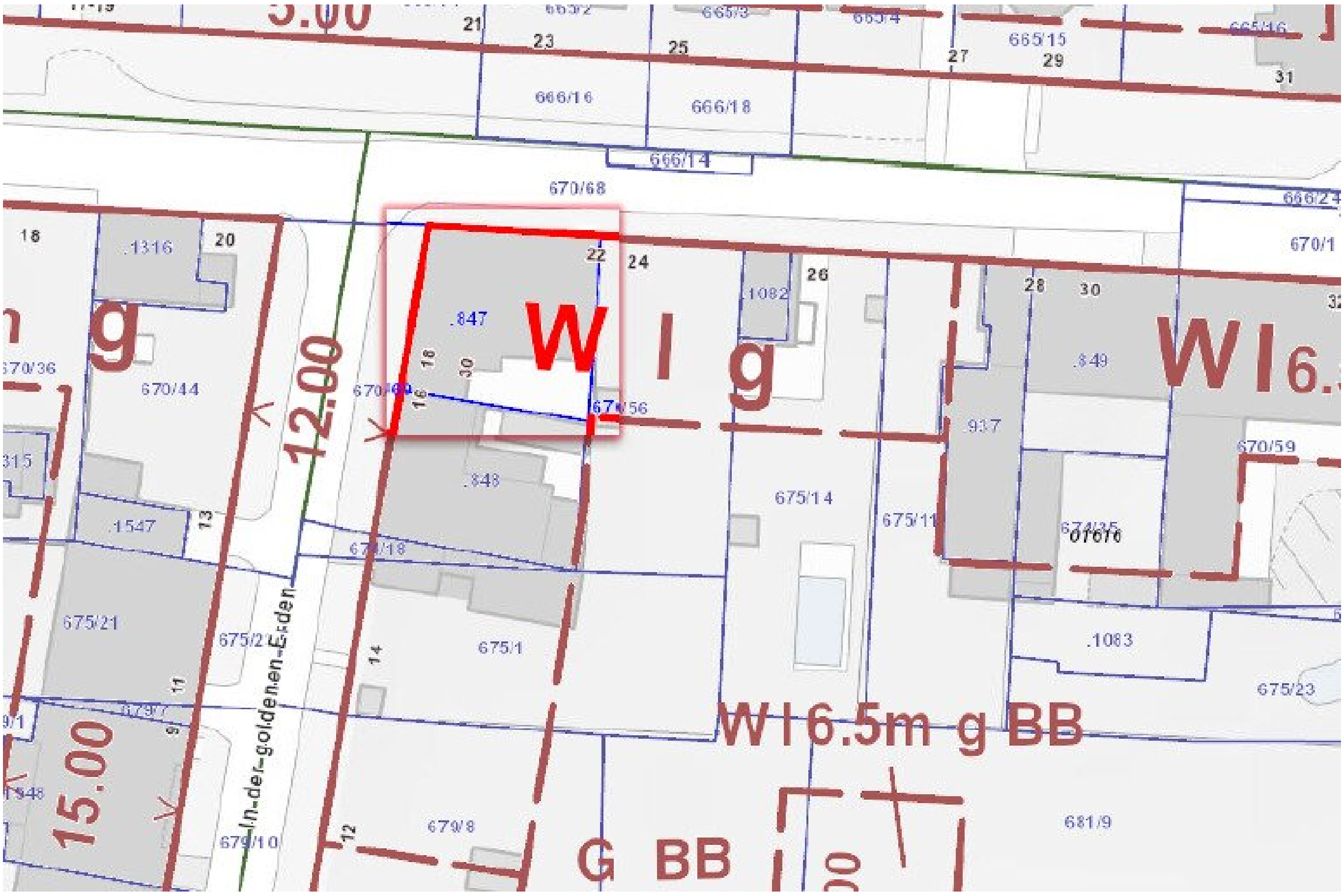


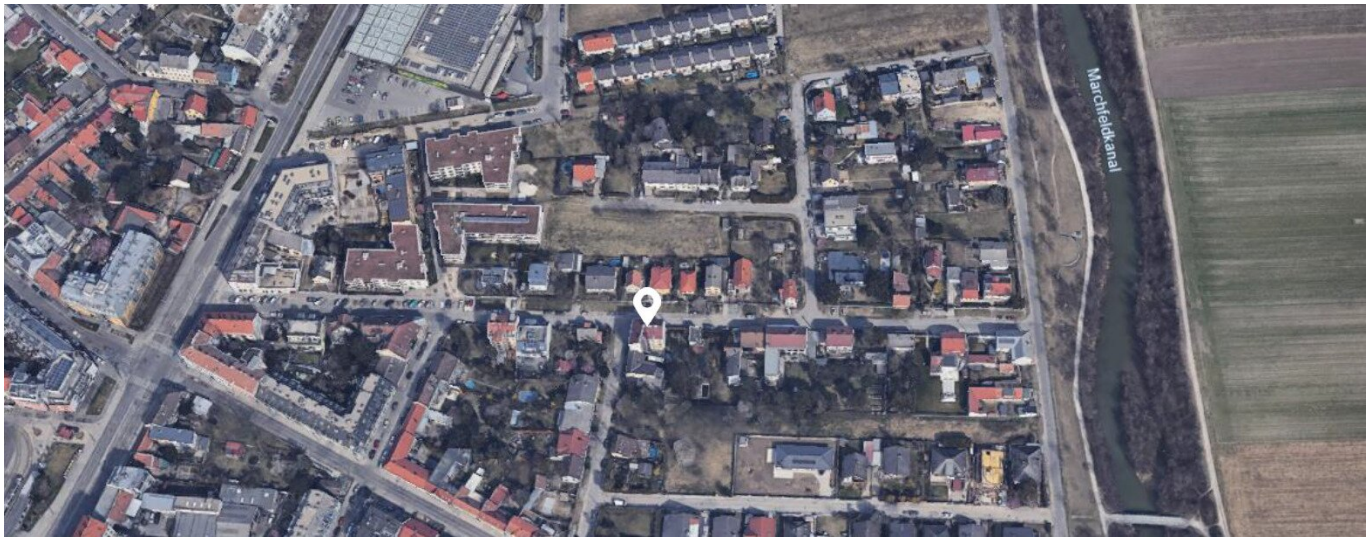
Top 12 Dachgeschoss

N

0 5 10 cm

1cm = 1m


21
23
25
27
29
31
665/2
665/3
665/4
665/15
665/16
666/16
666/18
666/14
670/68
666/24
670/1
18
.1316
20
22
24
26
28
30
.847
W I g
.1082
.849
670/36
670/44
12.00
670/69
670/56
.937
670/59
.848
675/14
675/11
674/35
13
.1547
675/21
675/1
14
.1083
675/23
11
15.00
679/10
679/8
12
W I 6.5m g BB
G BB
681/9


Marchfeldkanal

Objektbeschreibung

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in 1210 Wien – Stammersdorf

Adresse: 1210 Wien, Stammersdorf

Baujahr: ca. 1912

Einheiten: 8 Wohneinheiten

Besonderheiten: Rohdachboden | Teilweise saniert | Teilweise vermietet | Keller vorhanden | Stiegenhaussanierung in Vorbereitung | Statik geprüft

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein klassisches Zinshaus aus der Jahrhundertwende in attraktiver Lage von Stammersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude wurde ca. 1912 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus umfasst derzeit 8 Wohneinheiten, von denen einige bereits saniert und vermietet sind. Dadurch bietet sich eine ideale Mischung aus sofortigen Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial für Eigennutzer, Investoren oder Bauträger.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem bestehenden Rohdachboden, für den bereits Pläne für einen Ausbau in Verbindung mit der Wohnung Top 12 erstellt wurden. Diese Einreichpläne liegen jedoch noch nicht bei der Baubehörde vor, was künftigen Eigentümer:innen flexiblen Gestaltungsspielraum lässt.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen. Aktuell wird das Stiegenhaus saniert, um das historische Flair des Hauses mit modernem Wohnkomfort zu vereinen. Die Statik des Gebäudes wurde bereits geprüft und als einwandfrei bestätigt – ein wichtiger Pluspunkt für mögliche künftige Bauvorhaben.

Das Nutzwertgutachten hat die eingereichten Bestandspläne herangezogen - 2024 wurden die Wohnungen neu ausgemessen - es bestehen geringe Abweichungen in den m2.

Für detaillierte Informationen zu den einzelnen Wohneinheiten, besteht die Möglichkeit die Exposés zu erhalten. Das Zinshaus gliedert sich wie folgt auf:

Top 1-2, Top 3, Top 4, Top 5-6, Top 7-8, Top 9-10, Top 11, Top 12, Rohdachboden und Keller.

Highlights im Überblick

- Baujahr ca. 1912 – klassischer Wiener Altbau
- 8 Wohneinheiten, teilweise saniert & vermietet
- Rohdachboden (109 m2) mit geplantem Ausbau (Top 12) – Pläne vorhanden, noch nicht eingereicht
- Voll unterkellert
- Stiegenhaussanierung im Gange
- Statik geprüft – keine Mängel
- Gutes Entwicklungspotenzial für Investoren und Projektentwickler
- Ruhige Wohnlage in Stammersdorf mit guter öffentlicher Anbindung

Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Bei Interesse, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbare gerne einen Termin zur Besichtigung mit Ihnen!

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 <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap