

# **Historisches Wiener Zinshaus mit Garten, Garage und Rohdachboden in ruhiger Lage in 1090 Wien**



**Objektnummer: 5452**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse 21
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	796,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

T 004369916440000  
H 004369916440000

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





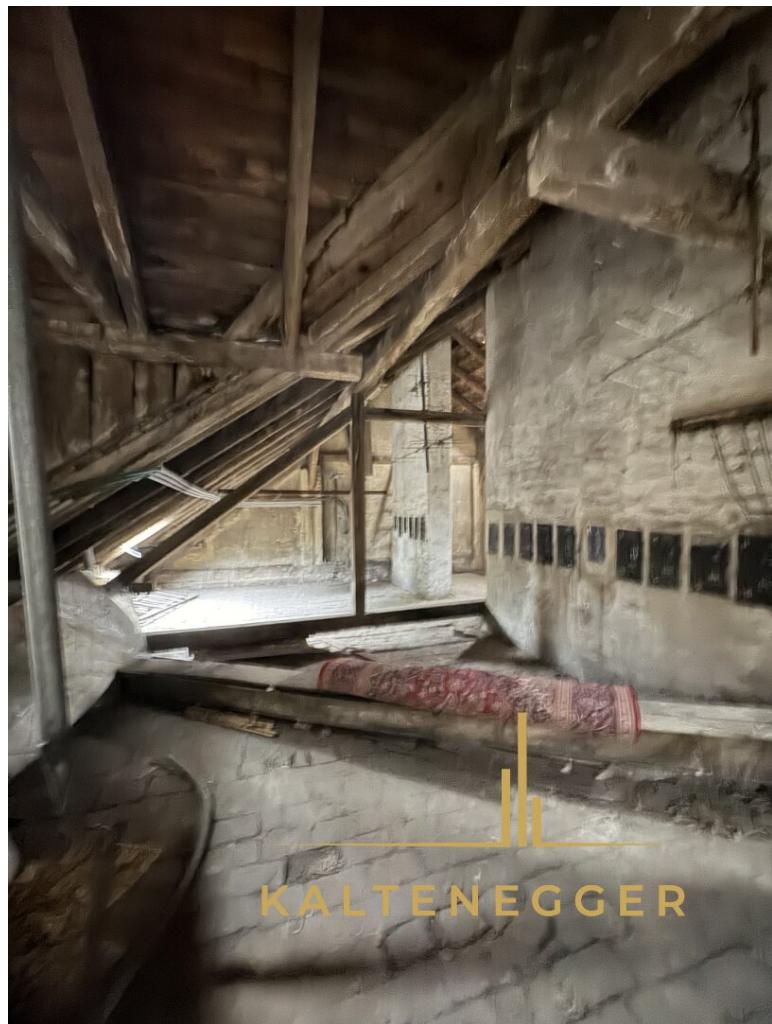
KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



M. Z. 33371.

Genehmigt  
VOM WIENER MAGIST

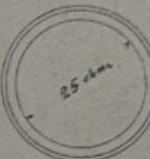
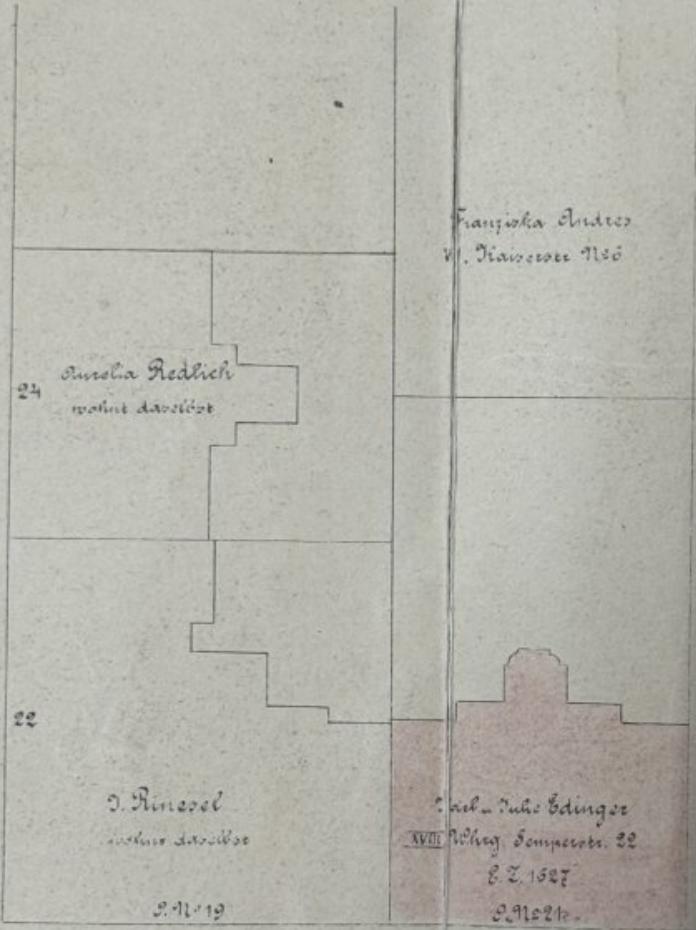
am 11. März

*Br. am  
R.*

9.

Situation 1:360

8 7 6 5 4 3 2 1 0



Steinzeugroh  
Profile

L u s t k a n d l g a s s e

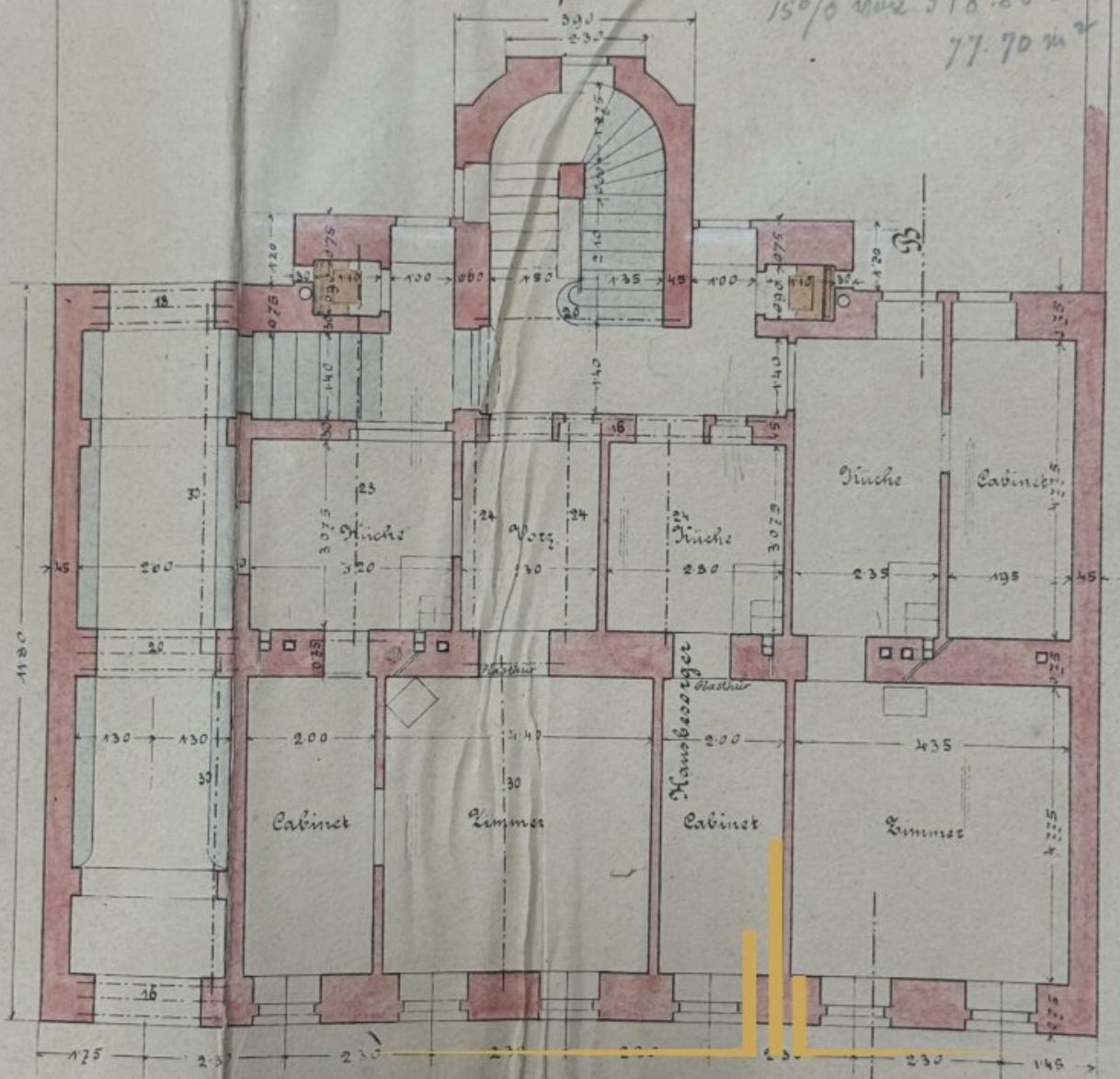


KALTENECKER



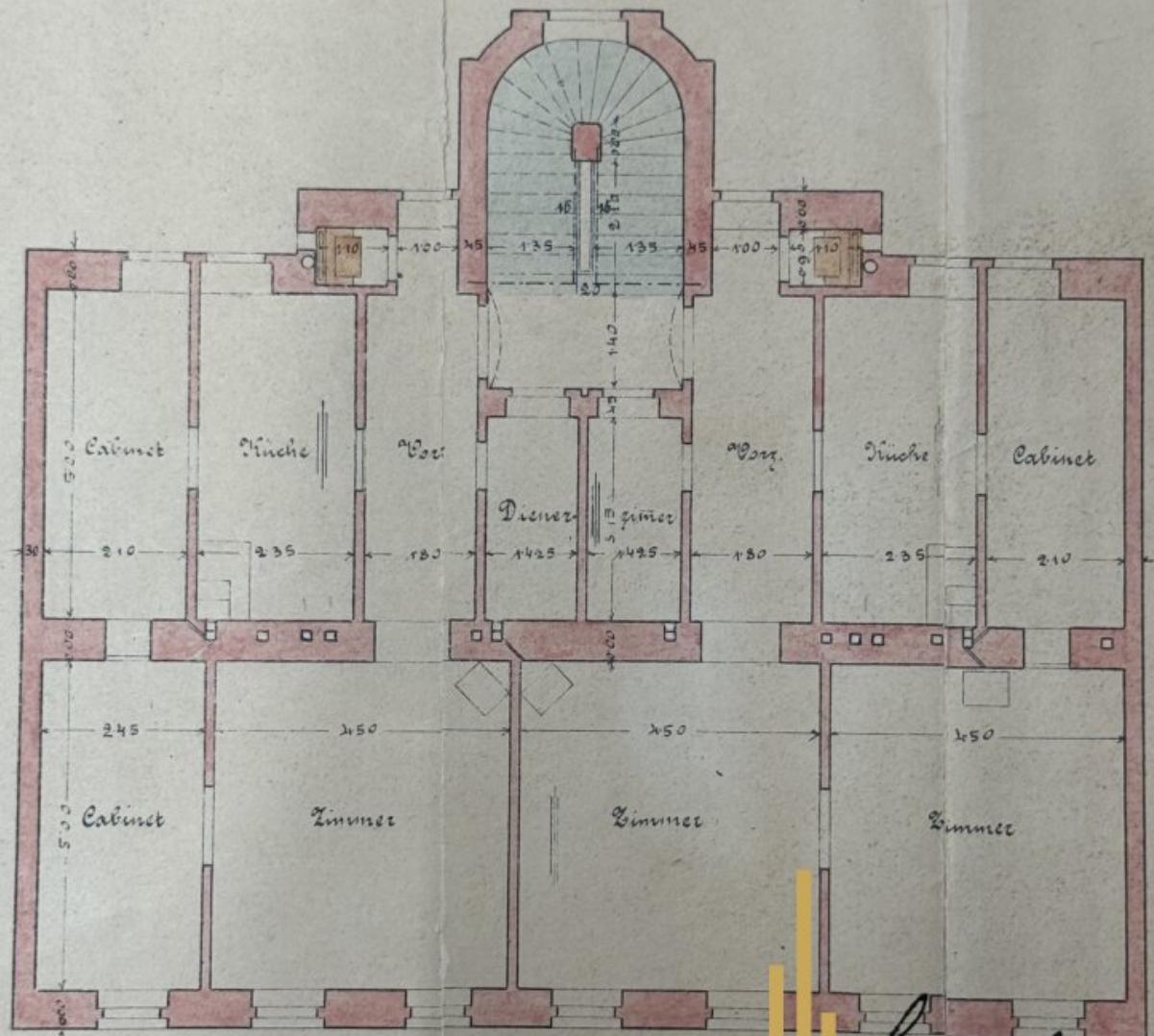
# Kochparterre

Grundarea: 518.00 m<sup>2</sup>  
 verbaute Flächen: 235.88 m<sup>2</sup>  
 Guf 2.82.20 m<sup>2</sup>  
 150% mehr 518.60 =  
 77.70 m<sup>2</sup>



KALTENEGGER

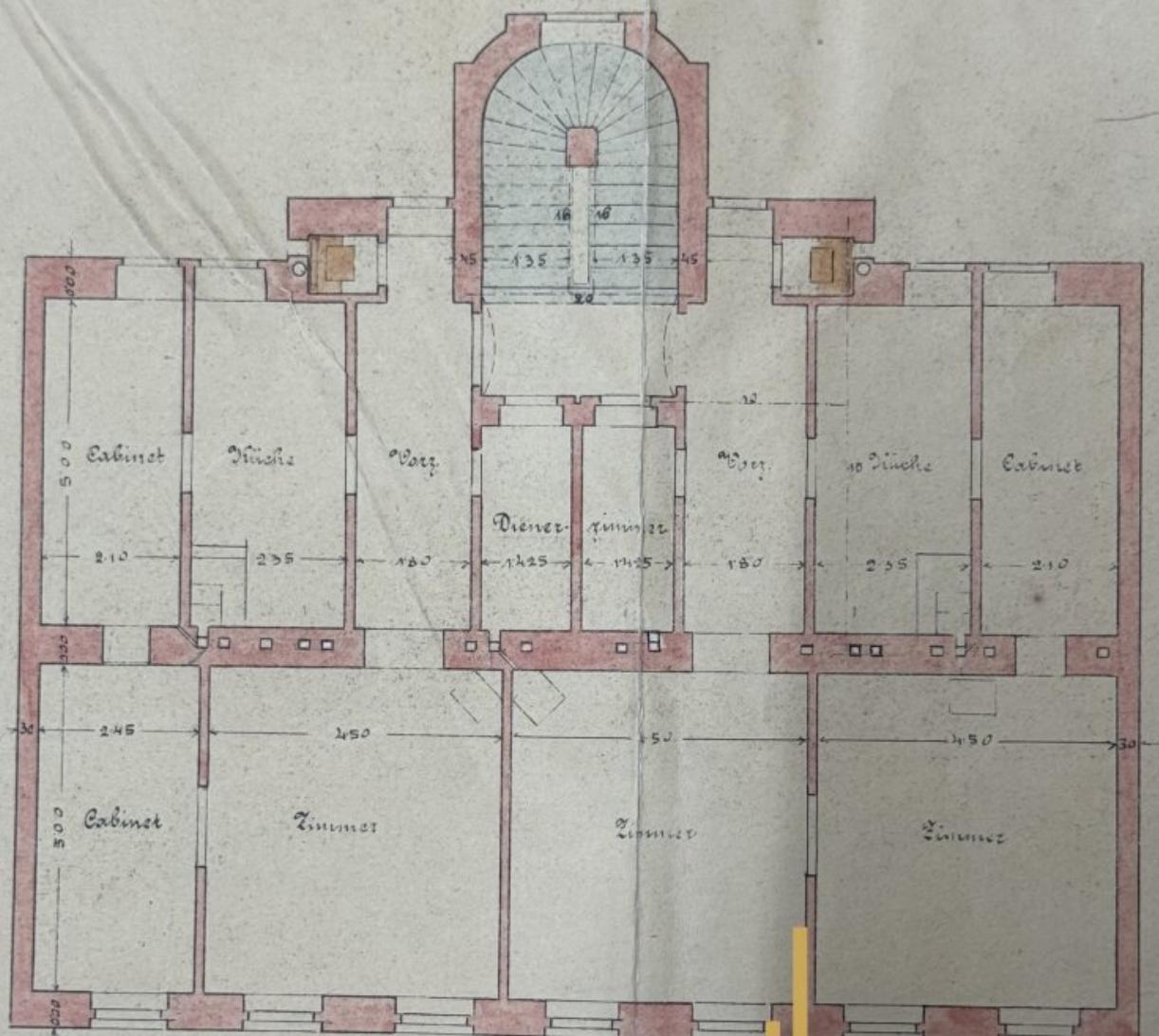
# Mezzanin



**KALTENECKER**

FIRMENZIEHLER  
Stadt-Zimmermater  
DAMPFSÄGE  
WIEN  
XIII. Hornals, Karlsgasse 10

# Erster Stock



AMBROS SCHMID

MAURERMEISTER

Wien, IX., Fluchtgasse 8

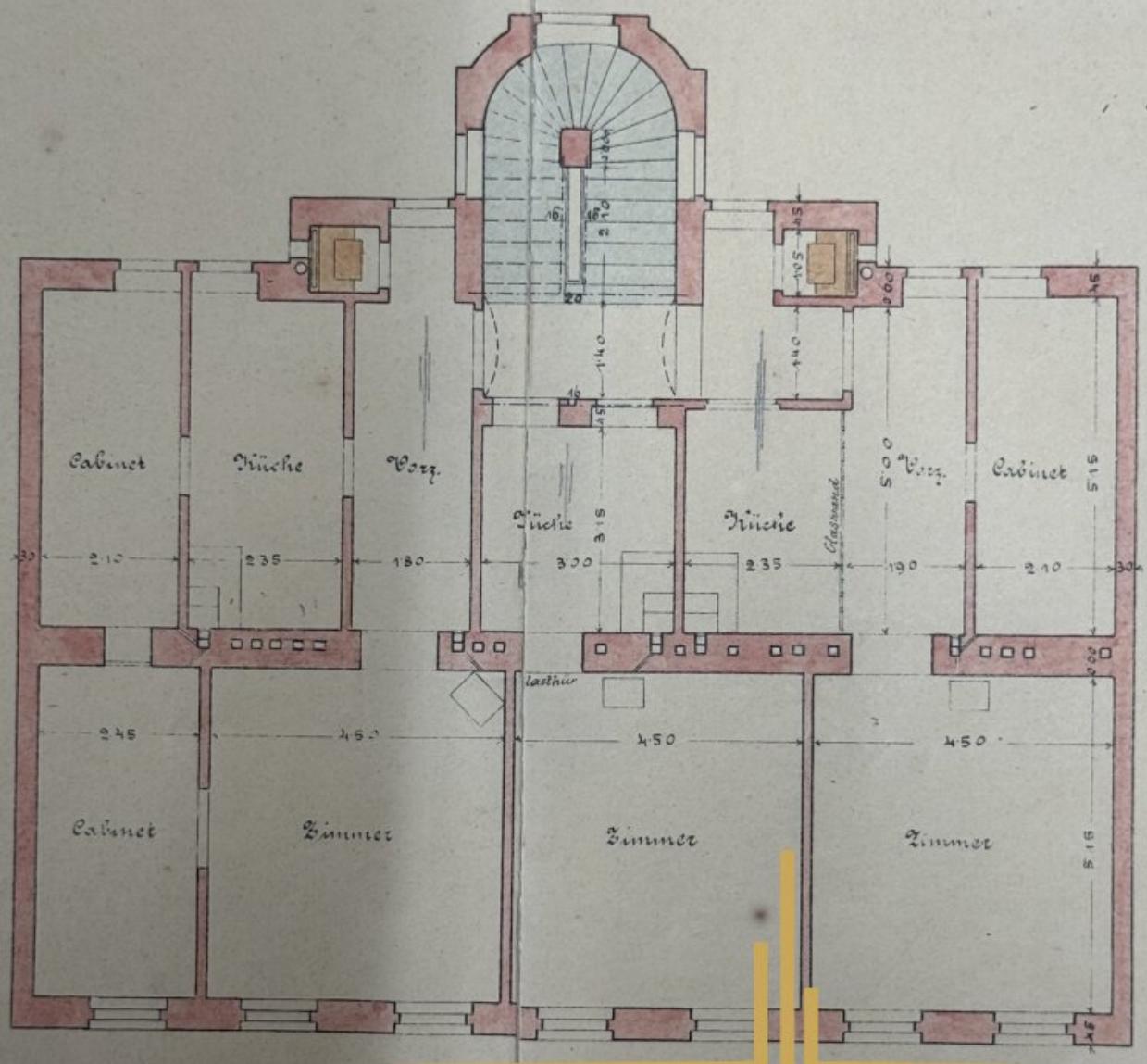
AMBROS SCHMID

**KALTENEGGER**

Steinmetzmeister

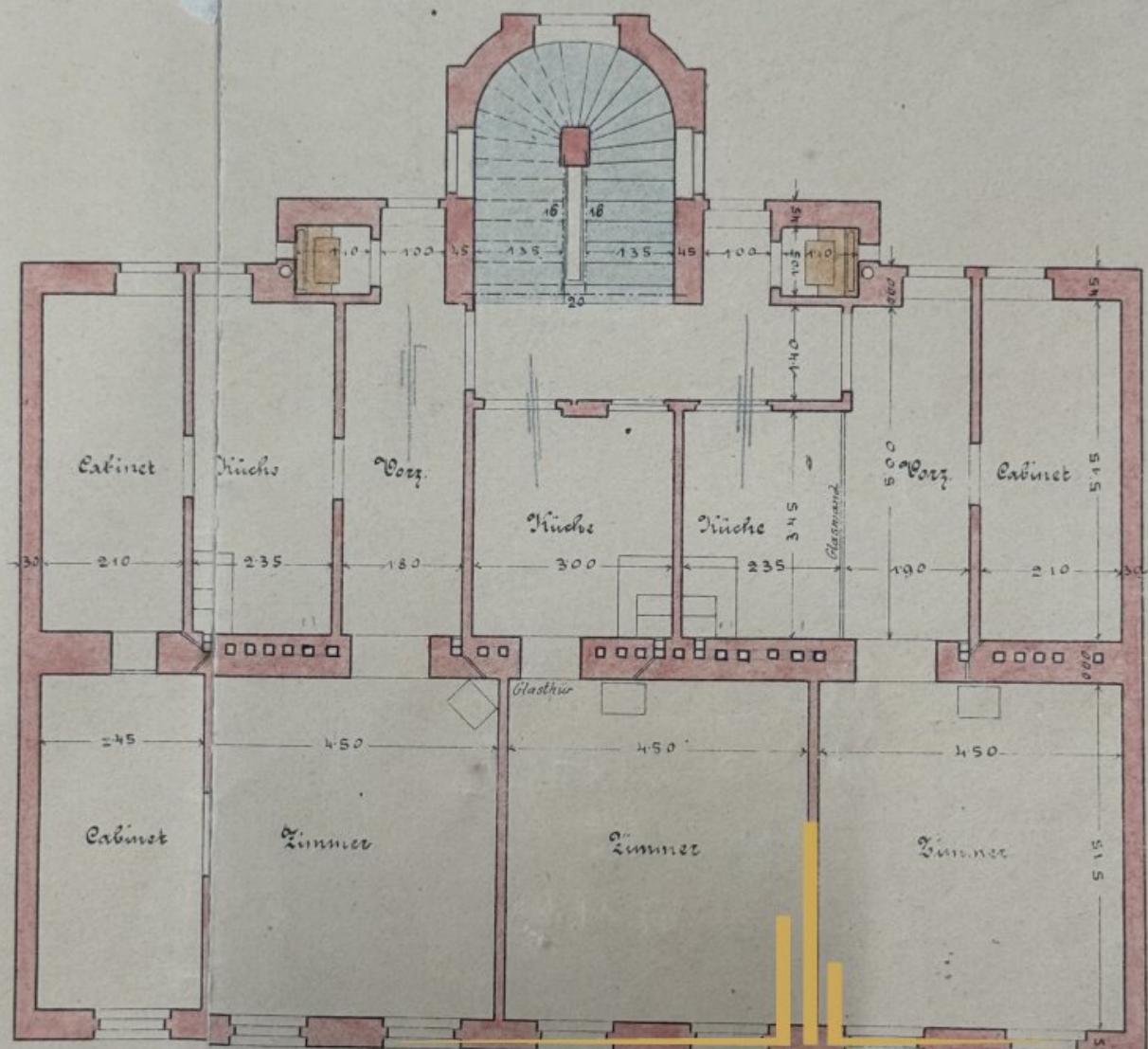
Adelwandsteiner, Stein, Eisen  
Architekt

## Zweiter Stock



**KALTENECKER**

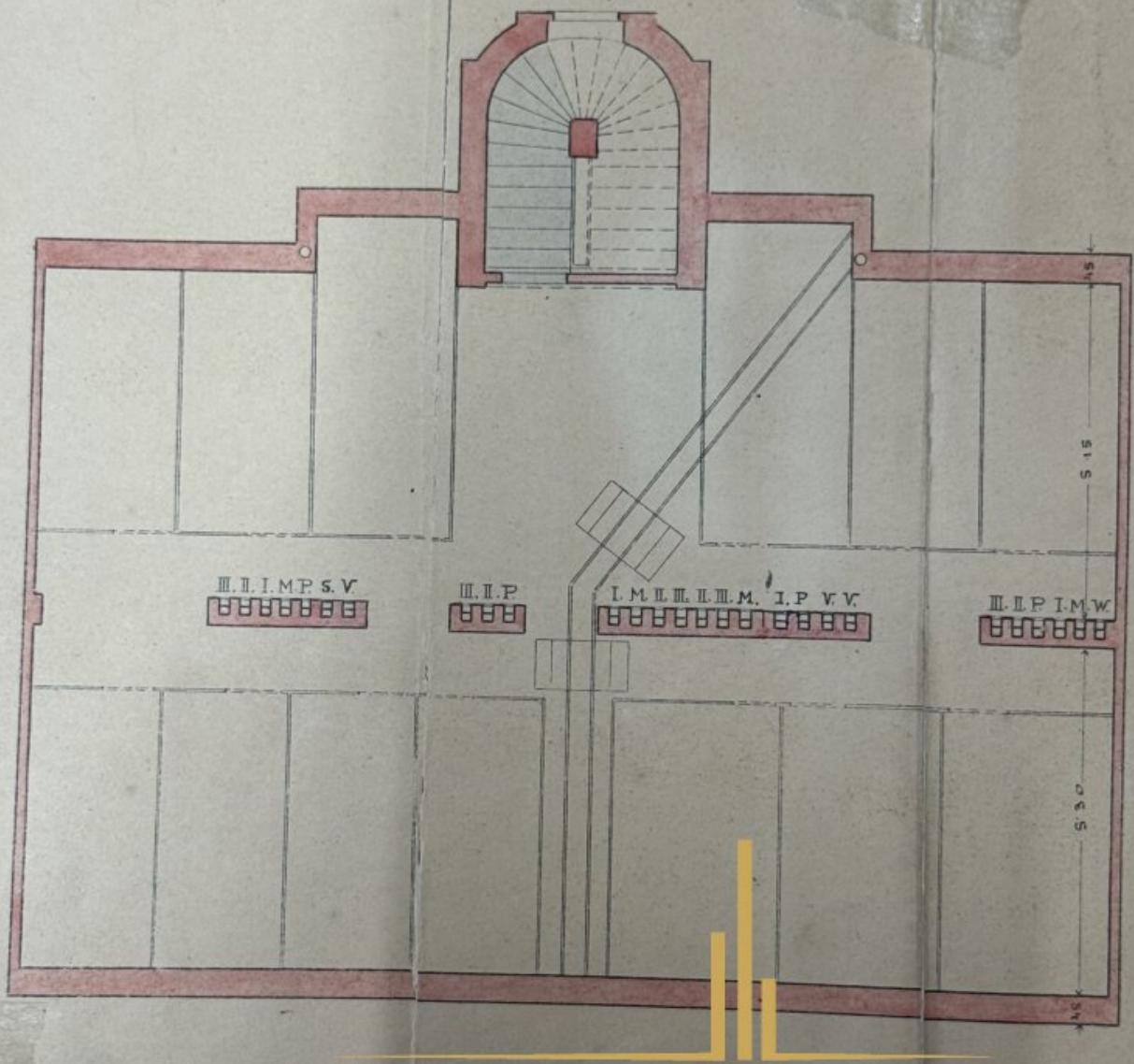
## Dritter Stock



# KALTENEGGER



# Dachboden



KALTENEGGER

# Objektbeschreibung

## Zinshaus mit Garten und Rohdachboden in ruhiger Lage des 9. Bezirks – Wien Alsergrund

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes, fünfstöckiges Zinshaus mit großem Entwicklungspotential in absoluter Toplage des 9. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und repräsentativer Umgebung in unmittelbarer Nähe zum beliebten Sobieskiplatz.

Das Objekt war jahrzehntelang im Familienbesitz und wurde laufend instand gehalten. Neben einem schönen, ruhigen Garten bietet das Haus auch einen Garagenplatz sowie einen ausbaubaren Rohdachboden, der zusätzliche Möglichkeiten zur Flächenerweiterung eröffnet.

### Eckdaten der Liegenschaft:

- Wohnnutzfläche (ohne Dachboden): ca. **780 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche lt. Grundbuch: **508 m<sup>2</sup>**
- Gartenfläche: ca. **215 m<sup>2</sup>** (ruhig gelegen, gärtnerisch nutzbar)
- **1x Souterrainlokal**, aktuell in Sanierung, **sofort verfügbar**
- **1x unbefristet vermietete Wohnung** im Hochparterre
- **2x Wohnung (ca. 70 m<sup>2</sup> im 2.OG und ca. 90qm im 3.OG) sofort verfügbar**
- **9x befristet vermietete Wohnungen** (Mietverträge über 3–5 Jahre, zuverlässige Mieter)
- **Rohdachboden sofort verfügbar** mit Ausbaupotential

- **Garagenplatz im Hof sofort verfügbar** (für kleines Auto, Motorräder oder Fahrräder)
- **Geräumte Kellerabteile sofort verfügbar**

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet sowohl Anlegern als auch Entwicklern interessante Perspektiven – sei es durch die laufenden Mieterträge, den Ausbau des Dachbodens oder die mögliche Weiterentwicklung der Bestandswohnungen. Bei Zusammenlegung von zwei Wohnungen entsteht eine Wohnfläche von über 130qm womit die Wohnung dann bei der Vermietung nicht mehr dem Richtwert unterliegt.

Die zentrale und ruhige Lage im Alsergrund zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens – unweit der Innenstadt, mit hervorragender öffentlicher Anbindung, zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben, medizinischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

## **Fazit:**

Ein seltenes noch nicht optimiertes Investmentobjekt in bester Wiener Lage – mit stabilem Bestand, Entwicklungspotential und attraktivem Umfeld.

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.