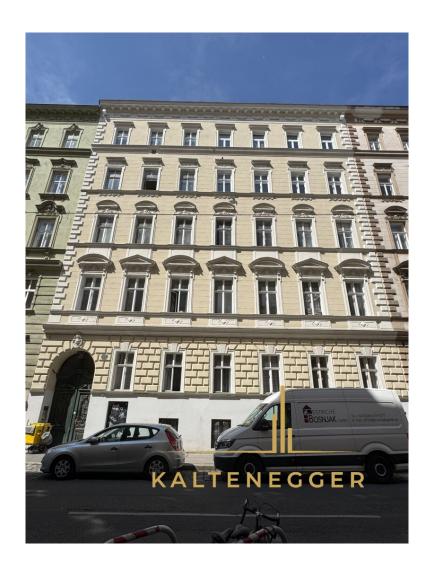
Historisches Zinshaus mit Garten, Garage und Rohdachboden in bester Lage in 1090 Wien



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 m²

 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

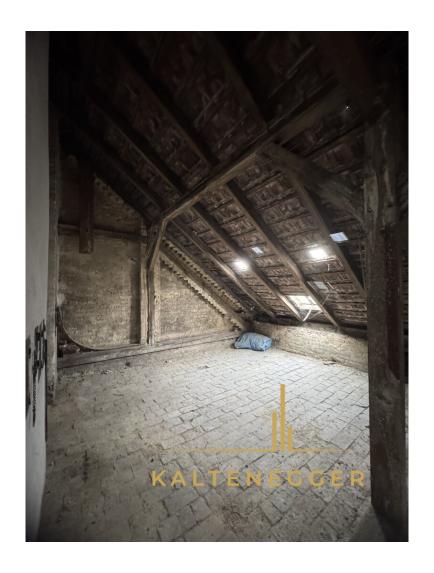
T 004369916440000 H 004369916440000

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



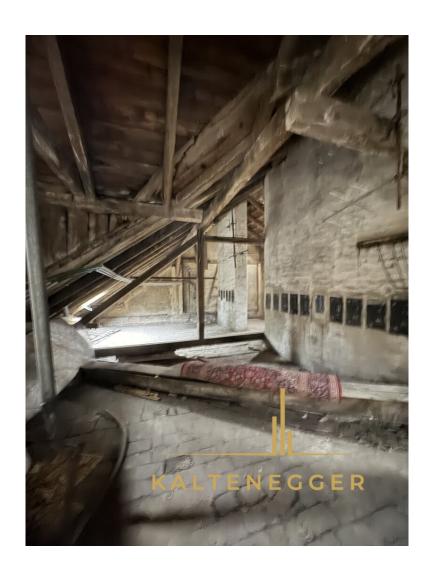






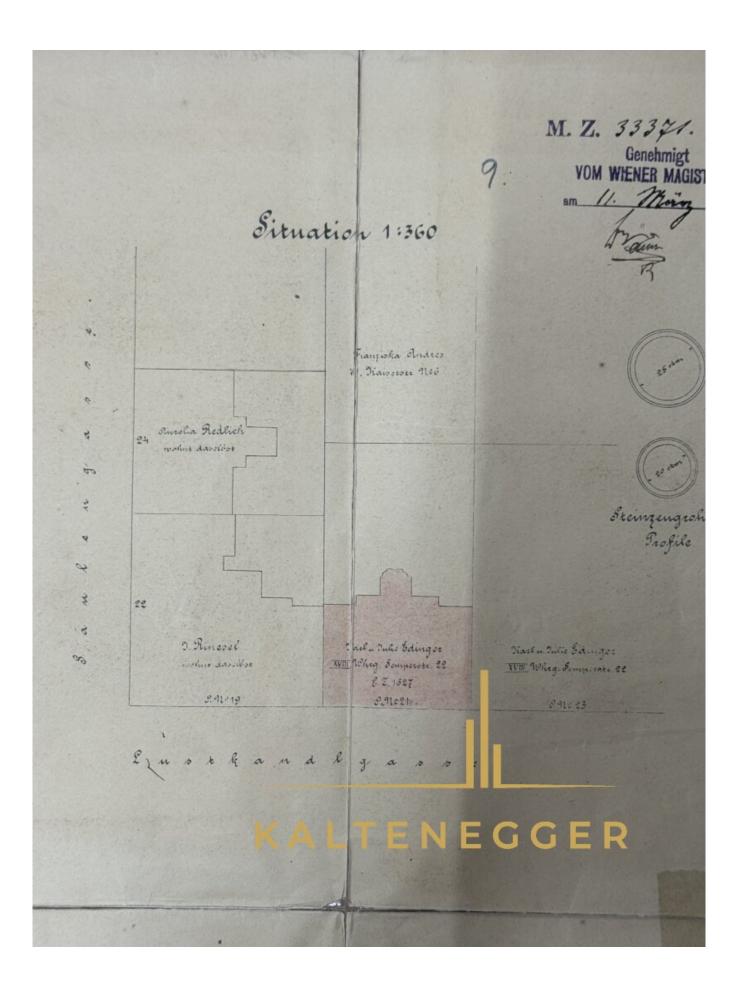




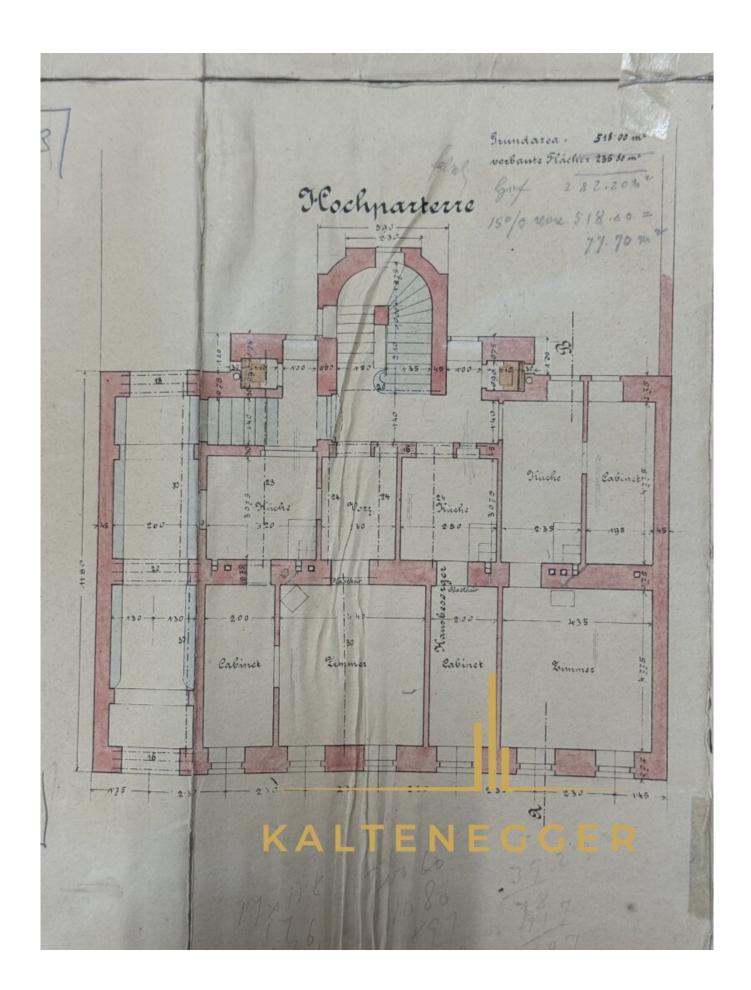


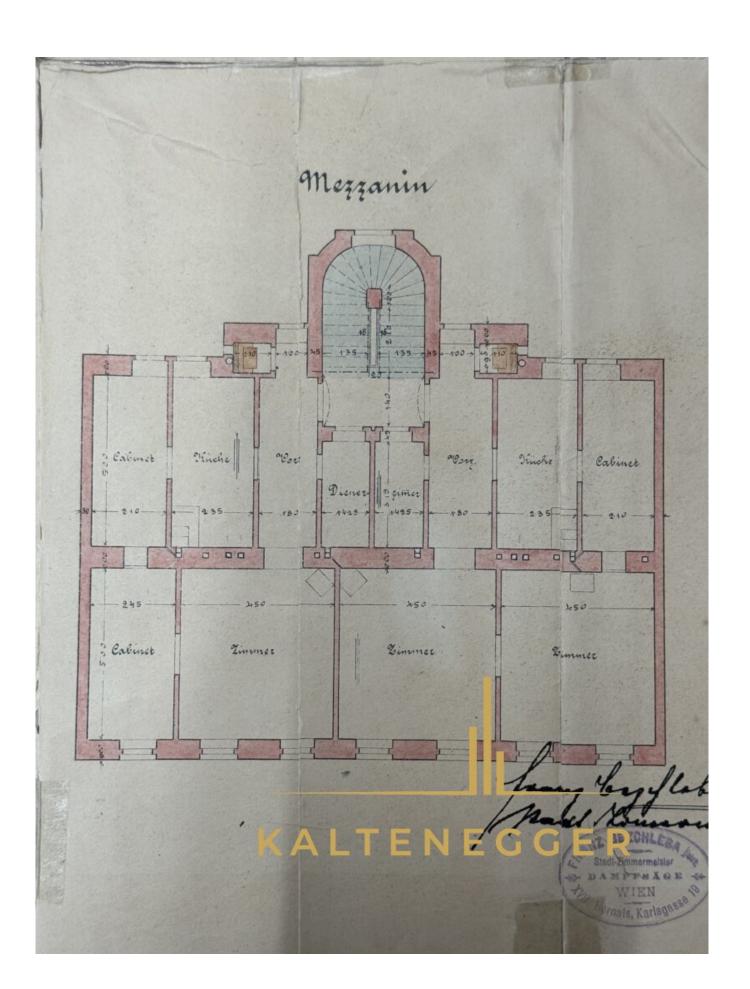


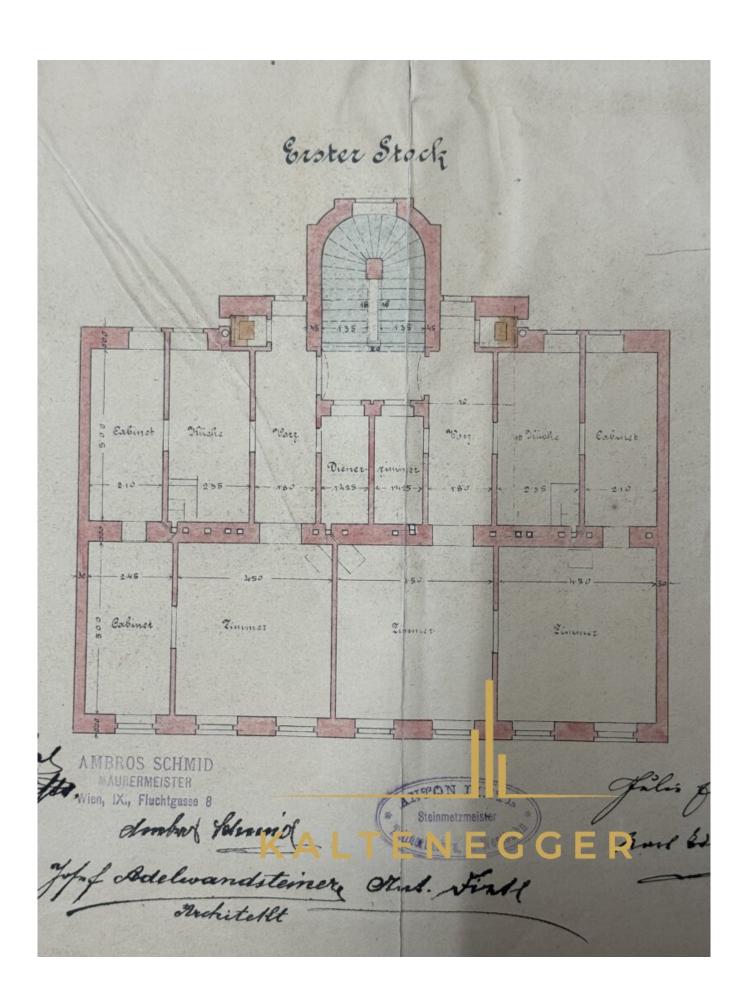


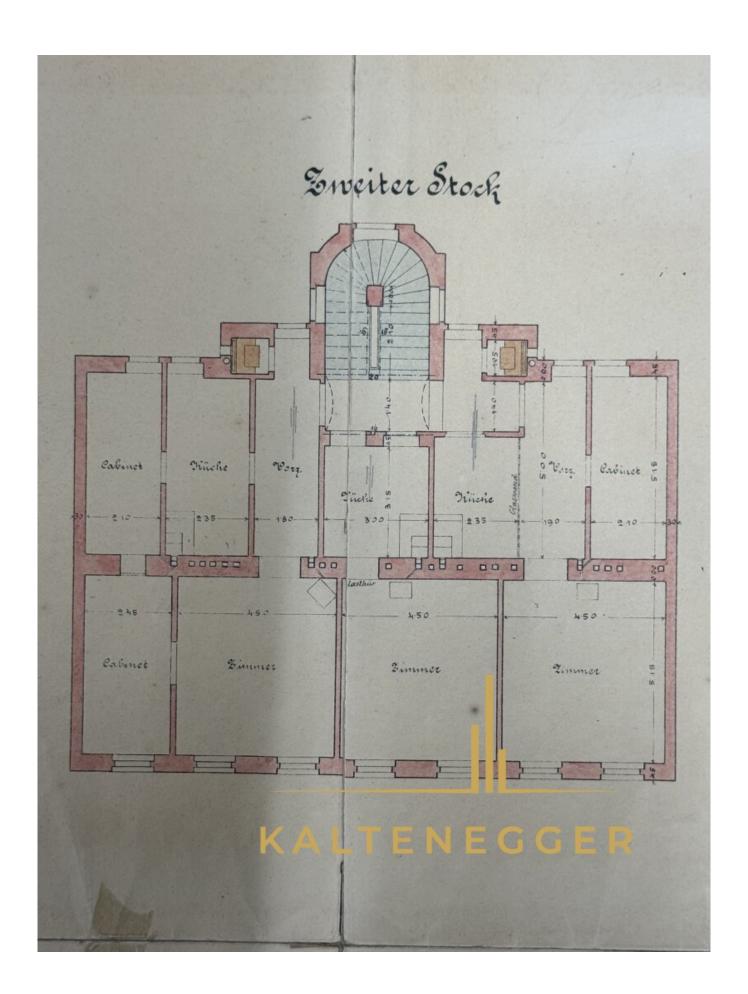


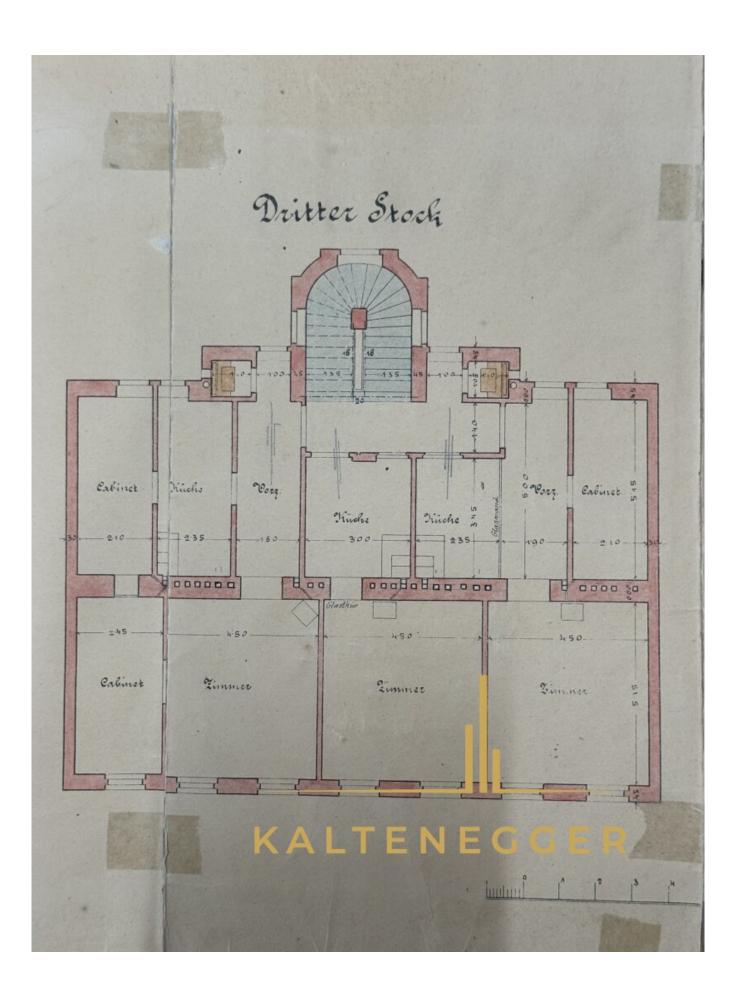


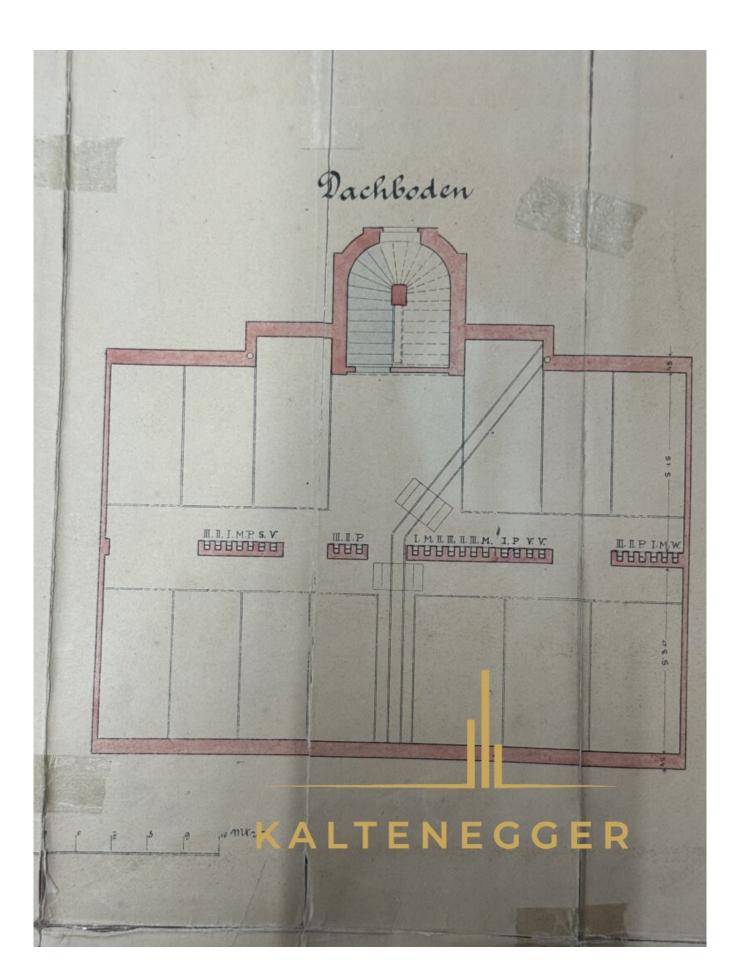












Objektbeschreibung

Zinshaus mit Garten und Rohdachboden in bester 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: ca. 780 m²
- Grundstücksfläche It. Grundbuch: 508 m²
- Gartenfläche: ca. **215 m²** (ruhig gelegen, gärtnerisch nutzbar)
- 1x Souterrainlokal, aktuell in Sanierung, sofort verfügbar
- 1x unbefristet vermietete Wohnung im Hochparterre
- 1x Wohnung (ca. 70 m²) im 2. Obergeschoss, sofort verfügbar
- **9x befristet vermietete Wohnungen** (Mietverträge über 3–5 Jahre)
- Rohdachboden mit Ausbaupotential
- Garagenplatz

Geräumte Kellerabteile

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.

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.