

**Attraktives Zinshaus mit Zukunft - baubewilligter
DG-Ausbau über zwei Ebenen - Investmentchance im 21.
Bezirk**



Objektnummer: 6460/315

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	340,63 m ²
Nutzfläche:	375,63 m ²
Keller:	103,58 m ²
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

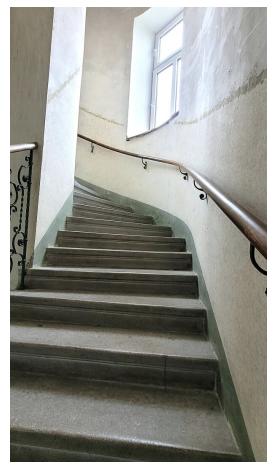


Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zinshaus mit baubewilligtem DG-Ausbau - befristet vermietet bis Ende 2025.

Ein solides Investment mit Entwicklungspotenzial.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Gründerzeithaus im 21. Bezirk präsentiert sich als attraktive Investmentchance mit bewilligtem Dachgeschoßausbau über zwei Ebenen (Baubewilligung per November 2024 liegt vor). Der genehmigte Ausbau eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeit und bietet die Chance zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

In einer verkehrsberuhigten Seitengasse des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf und in der Nähe von der U-Bahn Station Floridsdorf liegt ein dreigeschossiges Zinshaus mit schlichter Fassade und einem Innenhof. Das Zinshaus erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 296 m² und verfügt über eine derzeit vermietete Wohnfläche von rund 340,63 m². Die Bestandsmieten laufen befristet bis Ende 2025.

ERWEITERUNGSPOTENZIAL

Die genehmigte Planung sieht den Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion und eine Aufstockung um zwei zusätzliche Dachgeschosse vor, wodurch insgesamt neun Wohneinheiten realisiert werden können.

Durch den geplanten Um- und Ausbau entsteht eine projektierte Wohnnutzfläche von insgesamt rund 611,59 m².

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über attraktive Freiflächen – entweder Balkone oder Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 64,62 m², Loggien im Ausmaß von ca. 18,64 m² oder einen Garten mit insgesamt ca. 39,36 m².

Die bewilligte Planung sieht im Innenhof die Errichtung eines barrierefreien Treppenhauses mit Personenlift vom Erdgeschoss bis in das zweite Dachgeschoß vor. Darüber hinaus sind ein Kinderwagen- sowie ein Fahrradabstellraum vorgesehen, um den künftigen Bewohnern zusätzlichen Komfort zu bieten.

Das Objekt stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit dar, in einem klassischen Altbau hochwertige Wohneinheiten zu realisieren und von einem nachhaltigen Wertsteigerungspotenzial zu profitieren.

ERTRAG

Der aktuelle Jahreszinsinsertrag beträgt laut Zinsliste **€ 38.236,32 netto p.a.**

Zukunftspotenzial der Liegenschaft

- **Behördlich genehmigte Baubewilligung** (Stand November 2024) für den Dachausbau
- Entfernung der bestehenden Dachkonstruktion
- Aufstockung um **zwei zusätzliche Dachgeschosse**
- Realisierung von **neun Wohneinheiten** mit insgesamt ca. **612 m² Wohnnutzfläche**
- **Terrassen, Balkone und Loggien** an Straßen- und Hofseite mit insgesamt ca. **83 m²**
- **Hofseitiger Garten** mit ca. **39 m²**
- Einbau eines **barrierefreien Personenlifts**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Müllraum** für die Bewohner

FLÄCHENWIDMUNG

- Gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- Geschlossene Bauweise
- Maximale Gebäudehöhe: 12 m

Floridsdorf verbindet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit optimierter Anbindung an das

Stadtzentrum. Der Bezirk besticht durch eine Mischung aus traditionellen Altbauten, modernen Wohnprojekten und weitläufigen Grünflächen, die für Erholung und Freizeitaktivitäten genutzt werden können.

Verkehrsanbindung

- U-Bahn-Station Floridsdorf (U6), Schnellbahn S1, S2, S3, S7, schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- Zahlreiche Bus- und Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Umgebung
- Gute Anbindung an die A22 Autobahn und andere Hauptverkehrsstraßen
- Fahrradfreundliche Wege und fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern

Infrastruktur

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Einzelhandelsgeschäfte fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe
- Ärzte, Banken und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung
- Grünflächen und Parks in direkter Umgebung bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten

Freizeit & Kultur:

- Nähe zur Donauinsel und Donauauen für Sport, Erholung und Spaziergänge
- Restaurants, Cafés etc.

Fazit:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung mit optimaler Anbindung an das Wiener Stadtzentrum, öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

KONDITIONEN

Kaufpreis: VB € 1.970.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Verfügbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap