Anlegertraum in bester Lage: Landstraßer Altbau mit laufenden Mieteinnahmen & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 7939/2300162307

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

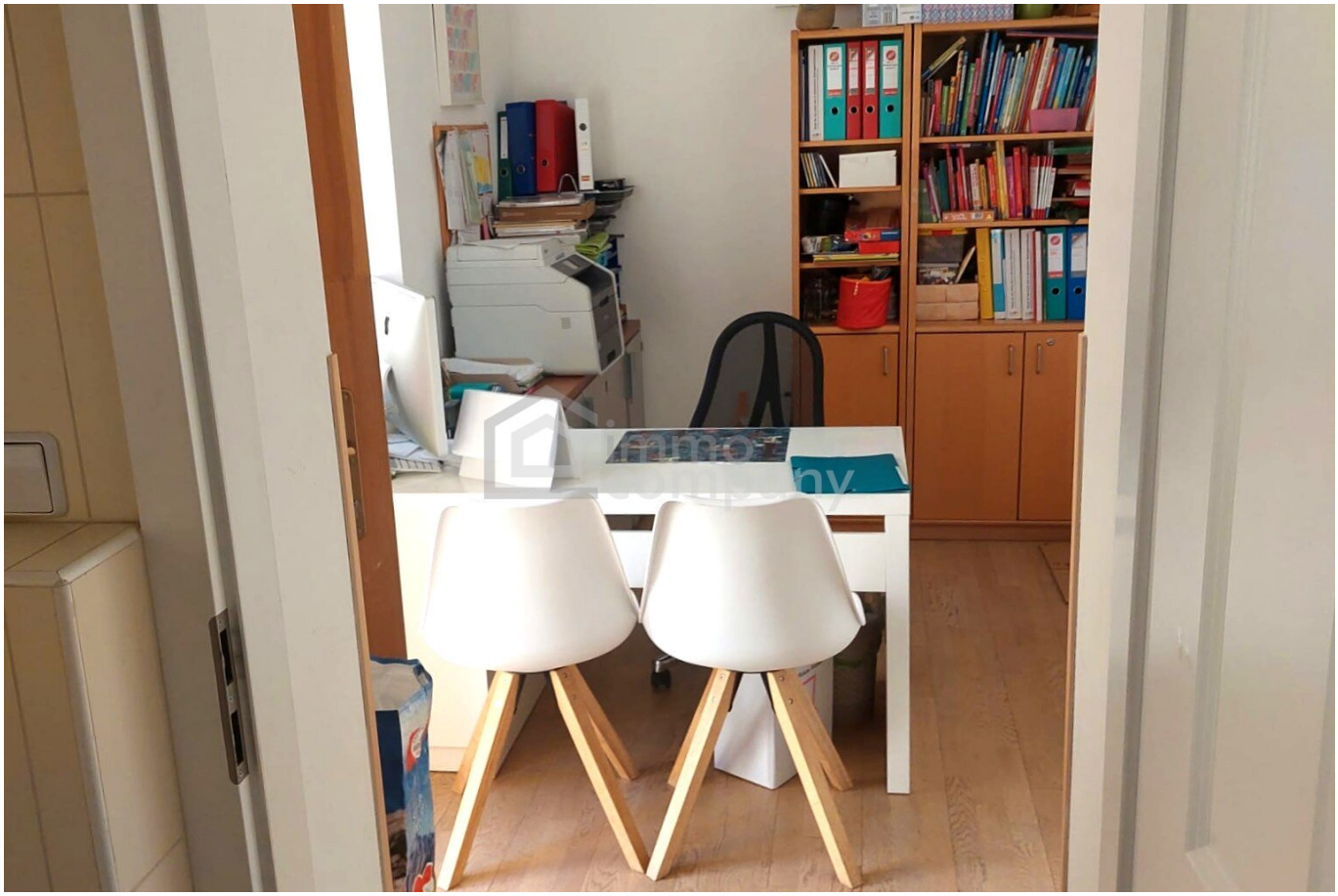
H +43 699 18410020

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












Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Das Gebäude präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Gesamtzustand** und bietet auf ca. **145 m²** eine **durchdachte Raumaufteilung** mit insgesamt **5 Zimmern**. Die klare Struktur ermöglicht **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – aktuell **vermietet**, künftig jedoch auch optimal für moderne Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Ein **geschützter Innenhof von ca. 27 m²** erweitert den Wohnbereich nach außen und stellt einen zusätzlichen Mehrwert dar, der von Mietern und Bewohnern gleichermaßen geschätzt wird.

Ausstattung & Eckdaten

- **Nutzfläche:** ca. 145 m²
- **Grundstück:** ca. 241 m²
- **Zimmer:** 5
- **Innenhof:** ca. 27 m²
- Freistehender Altbau in sehr gutem Zustand
- Einbauküche, teilmöbliert/möbliert
- Parkettböden
- **Heizung:** Gasheizung, Hauszentralheizung, Etagenheizung
- Abstellraum vorhanden
- Sofort verfügbar
- **Kein Denkmalschutz ? hohe Flexibilität für zukünftige Entwicklungen**

Vermietung & Ertrag

Das Objekt ist aktuell **unbefristet an einen Kindergartenverein vermietet** – ein äußerst stabiler und verlässlicher Mieter.

- **Monatsmiete seit Dezember 2024:** € 3.326,25

- **Jahresnettomiete:** € 39.915
- **Indexanpassung:** für Ende des Jahres vorgesehen ? spürbares Ertragspotenzial

Die Kombination aus gesicherter Vermietung, innerstädtischer Lage und nachhaltig hohem Bedarf macht dieses Objekt zu einer idealen Kapitalanlage für risikoaverse Anleger.

Ausbau- & Entwicklungspotenzial

Die aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen eröffnen dem zukünftigen Eigentümer vielseitige Möglichkeiten:

Bauland Wohngebiet, Bauklassen BB/BB1/B1, Gebäudehöhen bis 34,5 m, zahlreiche Optionen für Erdgeschoßnutzungen sowie anpassbare Bebauungsstrukturen.

Damit bietet die Liegenschaft **substanzielles Zukunftspotenzial**, das – **sobald die unbefristete Vermietung eines Tages nicht mehr besteht** – umfassend genutzt werden kann:

- Erweiterung oder Verdichtung
- strukturelle Adaptierung
- Entwicklung eines neuen Projekts
- optimierte Nutzung der Grundfläche

Diese Kombination aus **sofortigem Cashflow** und **langfristigem Wertschöpfungspotenzial** ist im 3. Bezirk eine absolute Rarität.

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten, hervorragend angebundenen Wohnlage des 3. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom Prater entfernt.

Die Umgebung bietet:

- Top-Nahversorgung
- Mehrere Schulen & Kindergärten
- Schnelle Anbindung an U-Bahn, Bus & Straßenbahn

- Raschen Zugang zu Grün- und Erholungsflächen

Eine Lage, die seit Jahren konstant gefragt ist – ideal für Mietobjekte, sicher, wertbeständig und nachhaltig attraktiv.

Besichtigung & Exposé:

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und stehen für Fragen sowie Besichtigungstermine jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr und können Fehler, Abweichungen oder Änderungen enthalten. Maßgeblich sind die behördlichen Unterlagen, Pläne und Genehmigungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap