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: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Garten: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich 1030 Wien Gepflegt Altbau

145,00 m² 5

27,00 m²

C 92,00 kWh / m² * a

C 1,31

890.000,00€

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fladerer

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

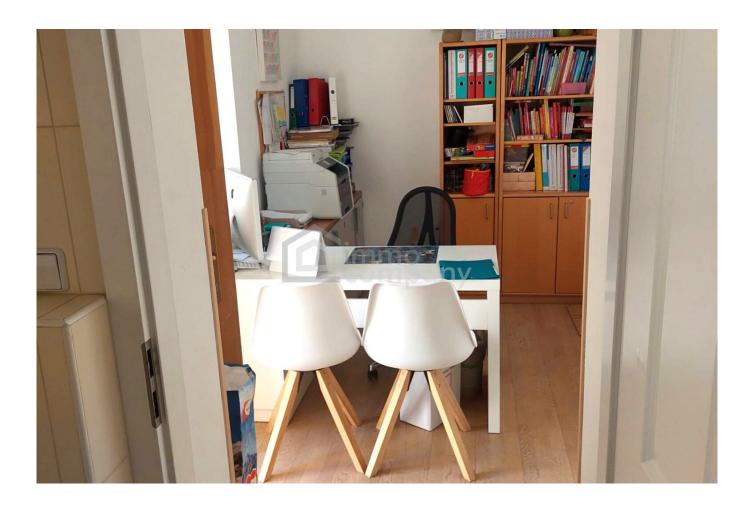
H +43 699 184 100 66

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













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