

**Bis Ende 2026 befristet vermietetes  
Gründerzeit-Seitenflügel-Zinshaus mit bewilligtem Ausbau  
und Dachgeschoss-Ausbau**



**Objektnummer: 3879**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	310,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,72 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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















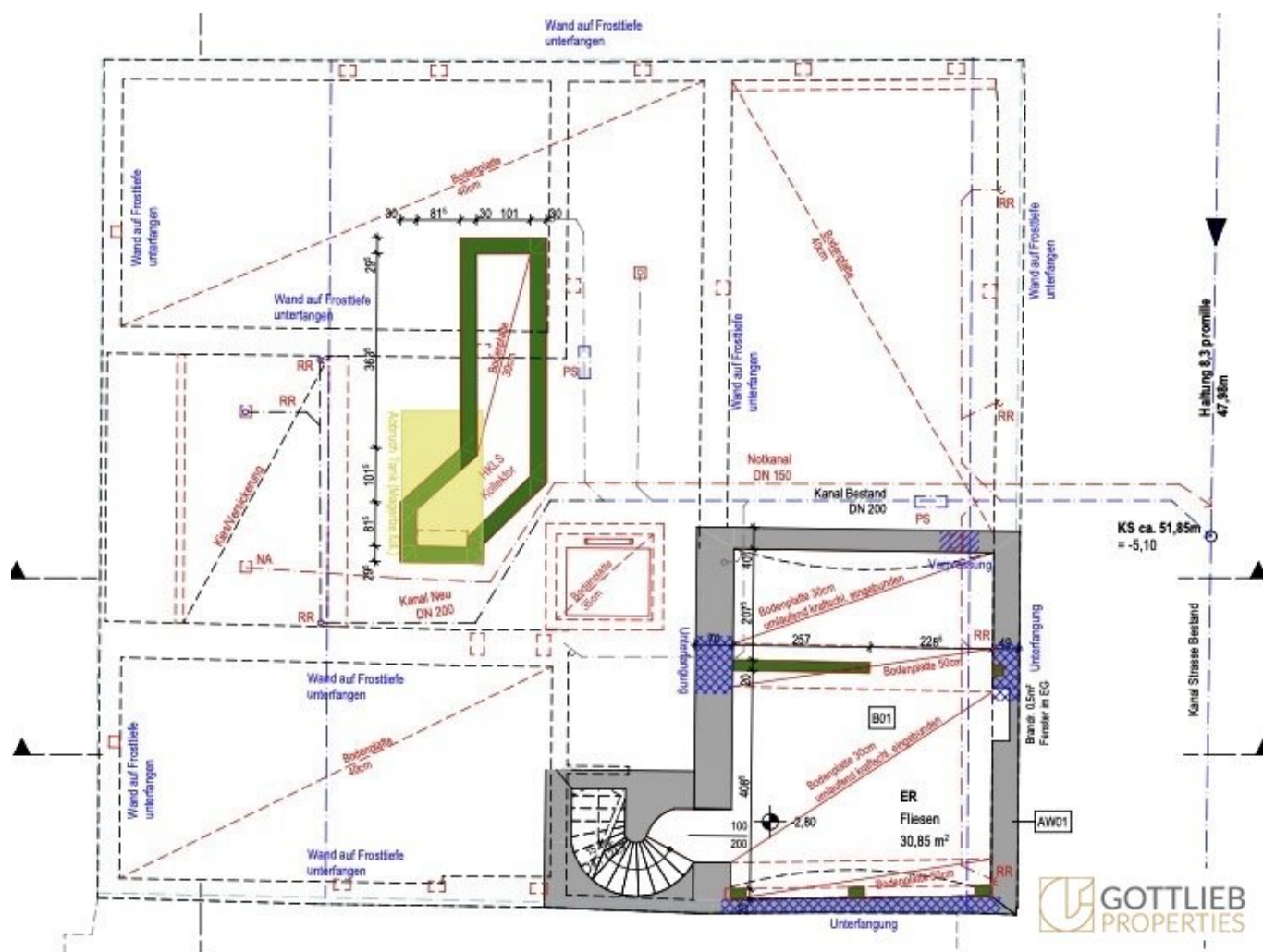











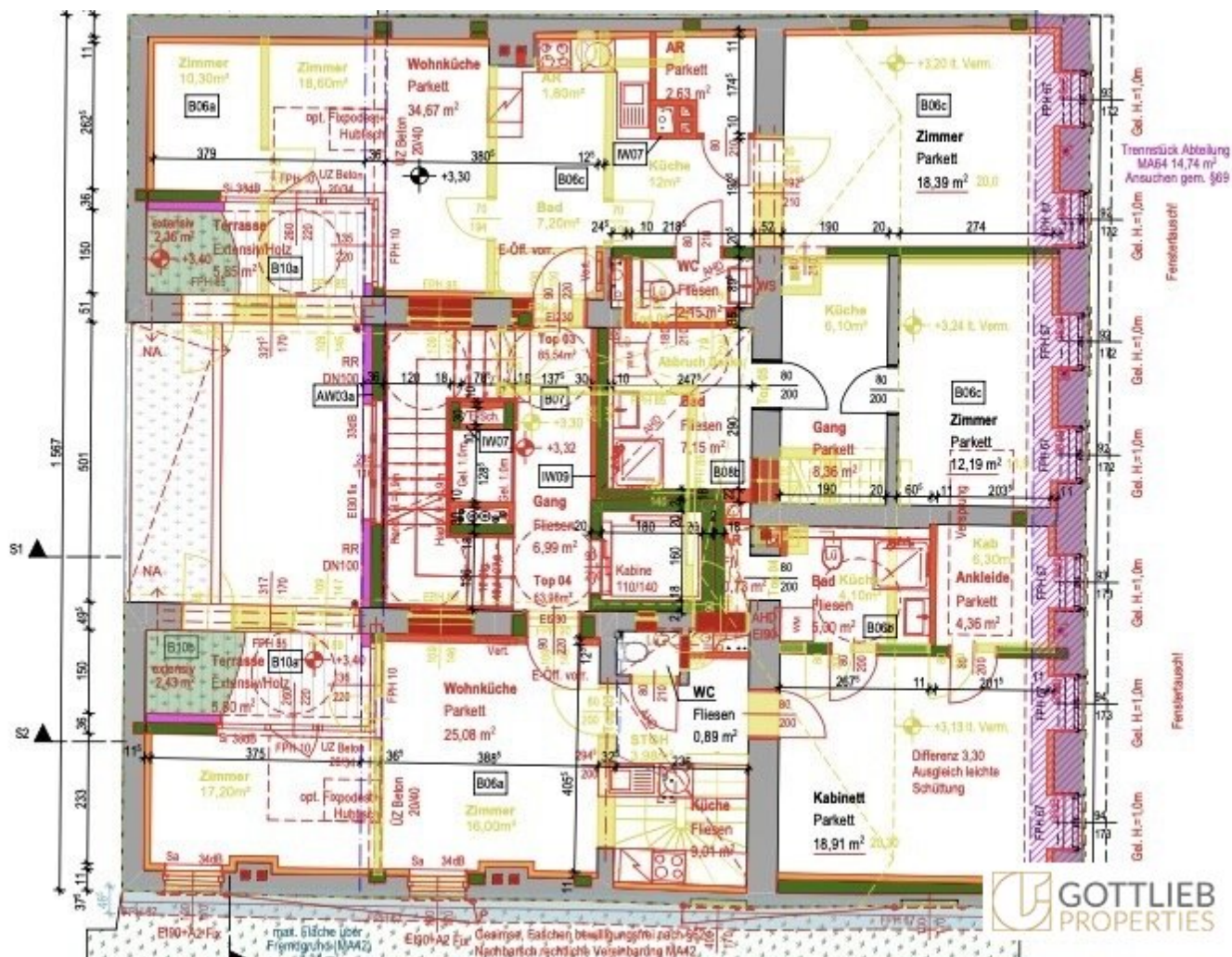






Geschoss	ID	Nr.	Raumname	Fläche	Wnfl	Terrassen	Loggien	Fläche gewichtet
Kellergeschoss					Gewichtung	50%	100%	94,89
	Top 01	004	ER	30,85				
				30,85 m²				
Erdgeschoss								
	BT	001	HKLS	17,13				
	BT	001	Müllraum	14,69				
				31,82 m²				
	Top 01	001	Bad	4,79				
	Top 01	002	WC	0,88				
		003	Küche	7,61				
	Top 01	004	Büro	22,66				
	Top 01	005	AR	0,88				
	Top 01	006	Büro	17,01				
	Top 01	007	Gang	5,96				
	Top 01	008	STGH	4,72				
	Top 01	009	Wohnraum	23,51	Top 1	88,1	13,58	
				88,02				
	Top 01	006	Terrasse	13,58				
				13,58 m²				
	VF	001	Gang	10,15				
	VF	002	E-Raum	5,53				
	VF	002	Fahrrad/KiWa	29,39				
	VF	002	Lobby	14,31				
				59,38 m²				

GOTTLIEB  
PROPERTIES





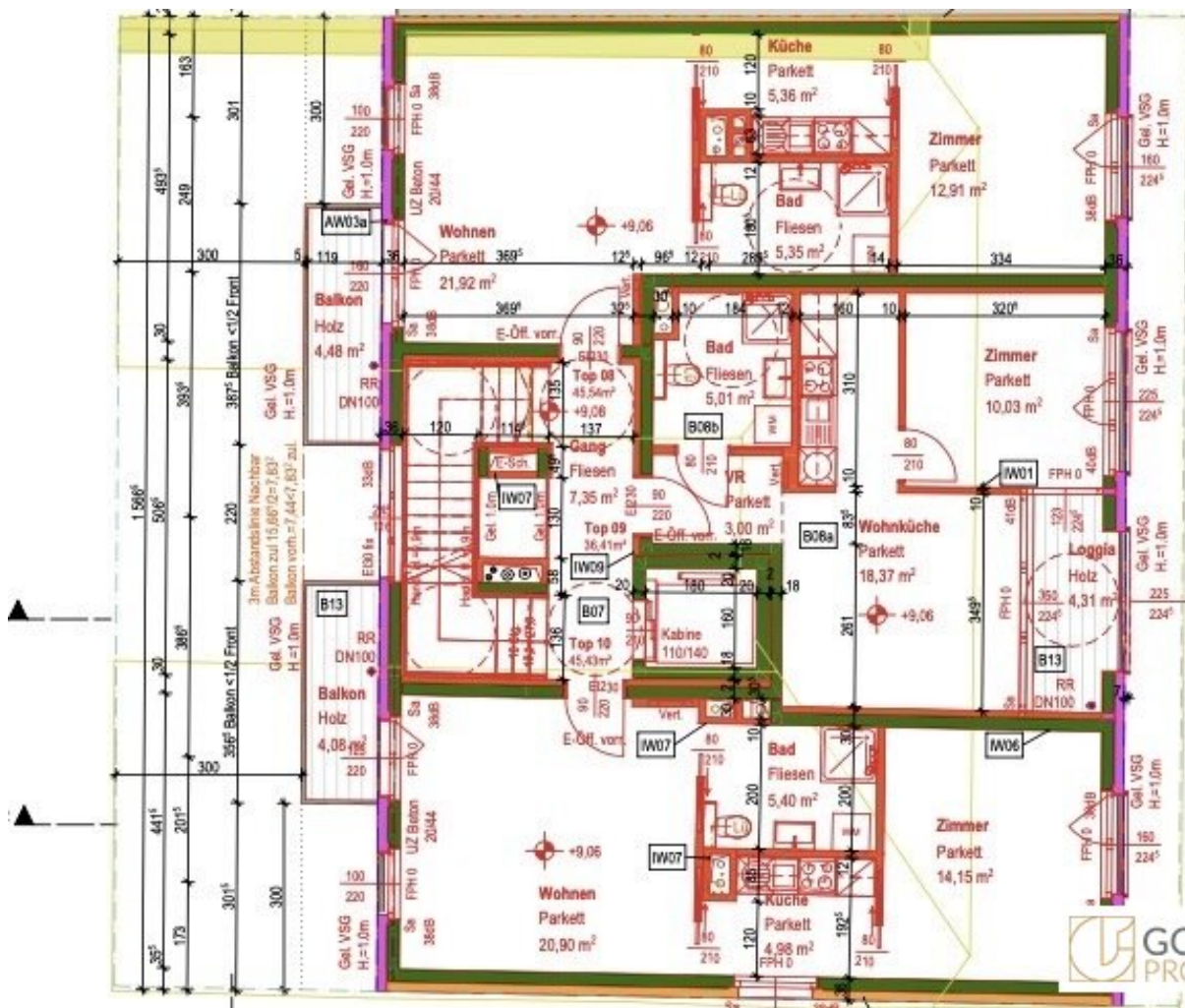
1.Obergeschoss				
Top 03	001	Bad	7,15	
Top 03	001	WC	2,15	
Top 03	003	Zimmer	34,67	
Top 03	004	AR	2,63	
Top 03	004	Gang	8,36	
Top 03	004	Zimmer	12,19	
Top 03	004	Zimmer	18,39	<b>Top 3</b> <b>85,54</b>
			<b>85,54 m²</b>	
Top 03	005	Terrasse	5,85	<b>5,85</b>
			<b>5,85 m²</b>	
Top 04	001	Bad	5	
Top 04	001	WC	0,89	
Top 04	003	AR	0,73	
Top 04	003	Zimmer	25,08	
Top 04	004	Ankleide	4,36	
Top 04	004	Kabinett	18,91	
Top 04	004	Küche	9,01	<b>Top 4</b> <b>63,98</b>
			<b>63,98 m²</b>	
Top 04	005	Terrasse	5,8	<b>5,8</b>
			<b>5,80 m²</b>	
VF	001	Gang	6,99	
			<b>6,99 m²</b>	

88,47
66,88



2.Obergeschoss						
Top 05	001	Bad	5,35		<div>Top 5</div> <div>45,56</div> <div>7,14</div>	49,13
Top 05	002	Küche	5,36			
Top 05	003	Wohnen	21,93			
Top 05	004	Zimmer	12,92			
			45,56 m <sup>2</sup>			
Top 05_T	005	Terrasse	7,14			
			7,14 m <sup>2</sup>			
Top 06	001	Bad	5,01		<div>Top 6</div> <div>36,41</div> <div>4,87</div>	41,28
Top 06	002	Wohnküche	18,37			
Top 06	002	Zimmer	10,03			
Top 06	003	VR	3			
			36,41 m <sup>2</sup>			
Top 06	004	Loggia	4,87			
			4,87 m <sup>2</sup>			
Top 07	001	Bad	5,4		<div>Top 7</div> <div>45,44</div> <div>5,86</div>	48,37
Top 07	002	Küche	4,98			
Top 07	003	Wohnen	20,9			
Top 07	004	Zimmer	14,16			
			45,44 m <sup>2</sup>			
Top 07	005	Terrasse	5,86			
			5,86 m <sup>2</sup>			
VF	001	Gang	7,35			
			7,35 m <sup>2</sup>			





**3.Obergeschoss**

Top 08	001	Bad	5,35		
Top 08	002	Küche	5,36		
Top 08	003	Wohnen	21,92		
Top 08	004	Zimmer	12,91	Top 8	
			<b>45,54 m<sup>2</sup></b>	<b>45,54</b>	
Top 08	005	Balkon	4,48		<b>4,48</b>
			<b>4,48 m<sup>2</sup></b>		
Top 09	001	Bad	5,01		
Top 09	002	Wohnküche	18,37		
Top 09	003	VR	3		
Top 09	004	Zimmer	10,03	Top 9	
			<b>36,41 m<sup>2</sup></b>	<b>36,41</b>	
Top 09	005	Loggia	4,31		<b>4,31</b>
			<b>4,31 m<sup>2</sup></b>		
Top 10	001	Bad	5,4		
Top 10	002	Küche	4,98		
Top 10	003	Wohnen	20,9		
Top 10	004	Zimmer	14,15	Top 10	
			<b>45,43 m<sup>2</sup></b>	<b>45,43</b>	
Top 10	005	Balkon	4,08		<b>4,08</b>
			<b>4,08 m<sup>2</sup></b>		
VF	001	Gang	7,35		
			<b>7,35 m<sup>2</sup></b>		

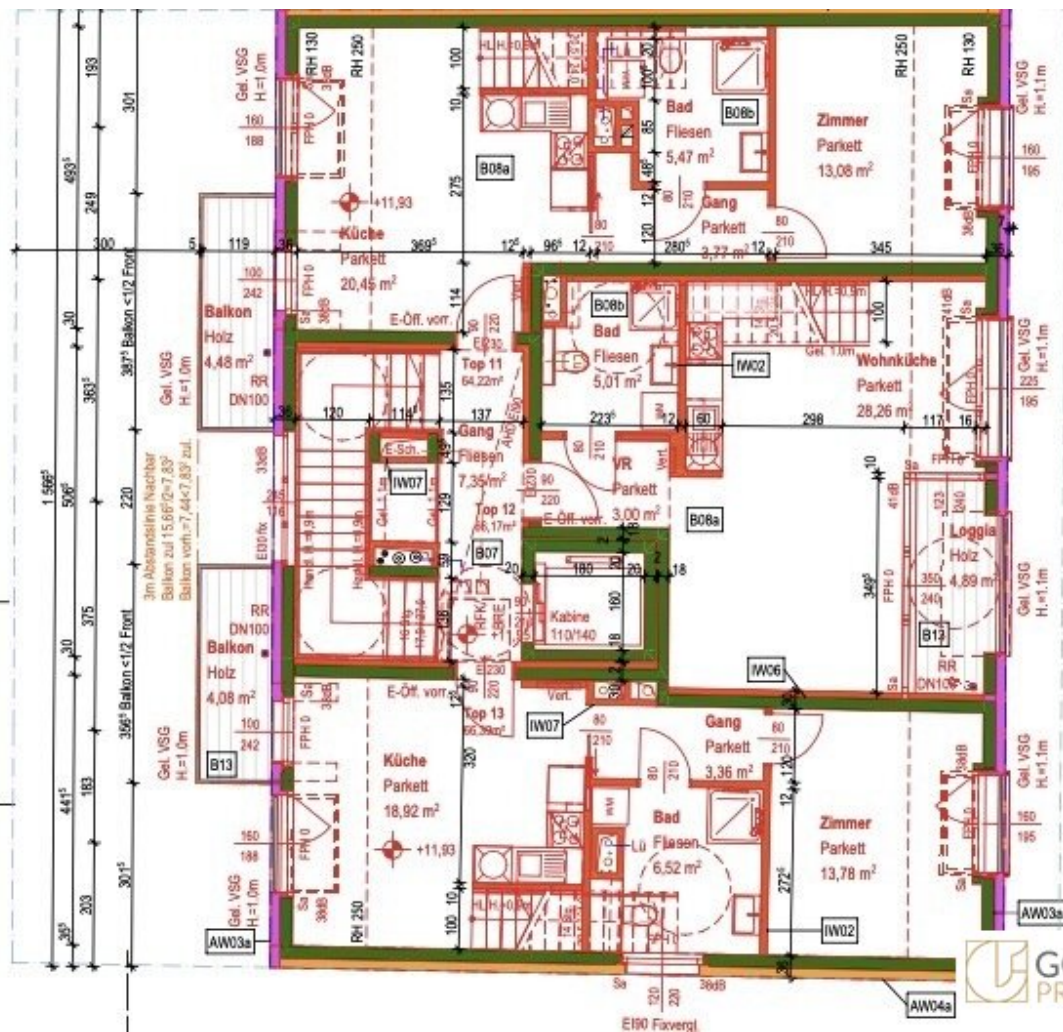
47,78

40,72

47,47

S1

S2





1.Dachgeschoss						
Top 11	001	Bad	5,47		Top 11 64,22	66,46
Top 11	002	Küche	20,45			
Top 11	003	Gang	3,77			
Top 11	004	Zimmer	13,08			
			42,77 m²			
Top 11	005	Balkon	4,48		4,48	
			4,48 m²			
Top 12	001	Bad	5,01		Top 12 66,17	71,06
Top 12	002	Wohnküche	28,26			
Top 12	003	VR	3			
			36,27 m²			
Top 12	004	Loggia	4,89			
			4,89 m²			
Top 13	001	Bad	6,52		Top 13 66,39	68,43
Top 13	002	Küche	18,92			
Top 13	003	Gang	3,36			
Top 13	004	Zimmer	13,78			
			42,58 m²			
Top 13	005	Balkon	4,08		4,08	
			4,08 m²			
VF	001	Gang	7,35			
			7,35 m²			



## 2. Dachgeschoss

Top 11	006	Wohnzi.	21,45
			<b>21,45 m²</b>
Top 12	001	WC	1,86
Top 12	05	Ankleide	6,54
Top 12	05	Zimmer	21,5
			<b>29,90 m²</b>
Top 13	06	Wohnzi.	23,81
			<b>23,81 m²</b>
			<b>909,70 m²</b>
<b>Gesamt</b>			<b>689,19    55,35    14,07    730,94</b>

















STRASSENANSICHT



## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt ein **zweigeschossiges Gründerzeit-Seitenflügel-Zinshaus in einer verkehrsberuhigten Seitengasse** in guter Lage des Wiener Gemeindebezirks Ottakring.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> umfasst das Zinshaus **derzeit eine Wohnfläche von ca. 310,72 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist bis Ende 2025 befristet vermietet.**

Für den Ausbau des **Rohdachbodens** liegt bereits eine **Baubewilligung** vor.

Eine Baugenehmigung zur Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und den Ausbau des Dachgeschosses sieht eine **Aufstockung um zwei Festgeschosse** - zweiter und dritter Stock - vor, welche zusammen mit dem ersten Obergeschoss insgesamt acht neue Wohneinheiten ermöglicht. Der Ausbau von zwei Dachgeschossen sieht weitere drei Etagenwohnungen vor. **Durch den Um- und Ausbau ergibt sich eine Wohnnutzfläche von gesamt ca. 730,86 m<sup>2</sup>.** Alle Wohnungen sind entweder mit **Balkonen, Terrassen von gesamt ca. 55,35 m<sup>2</sup> oder Loggien im Umfang von insgesamt ca. 14,07 m<sup>2</sup>** ausgestattet.

Im Erdgeschoss ist die Errichtung von Büroräumlichkeiten geplant.

Weiters können laut Einreichplan ein neues, barrierefreies Treppenhaus im Innenhof mit **Personenlift vom Erdgeschoss bis ins erste Dachgeschoss** sowie ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** errichtet werden.

Eine **Photovoltaikanlage mit 18 Modulen auf dem Dach** ist ebenso geplant.

## Der Bestand

- + zwei Geschosse
- + Kellergeschoss
- + bestandsfrei per Ende 2026, davor nach Vereinbarung

## Die Flächenwidmung

- + gemischte Baugebiete

- + Bauklasse III
- + geschlossene Bauweise
- + Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m

## **Der Ertrag**

**Laut aktueller Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag derzeit € 38.292,96 netto p.a.**

## **Das Potential**

- + behördlich genehmigte Baubewilligung
- + Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion
- + Errichtung eines zweiten und dritten Festgeschosses
- + Aufstockung um zwei Dachgeschosse
- + Errichtung von elf Wohneinheiten sowie ein Büro mit insgesamt ca. 731 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + straßen- und hofseitig gelegene Terrassen, Balkone und Loggien mit einer Größe von ca. 69 m<sup>2</sup>
- + Errichtung eines Personenliftes
- + Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- + Müllraum
- + Photovoltaikanlage

## **Lage**

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen

Jahren floriert der Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähne. Die Ottakringer Straße sowie die Wattgasse, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen, wie z.B. die 10er-Marie bieten weitere Freizeitmöglichkeiten in Ottakring.

## **Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U3 und U6
- + Autobus-Linien 10A, 45A, 46A und 48A
- + Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46
- + Schnellbahn S45

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap