

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



Objektnummer: 3879

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

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

H + 43 699 14702557

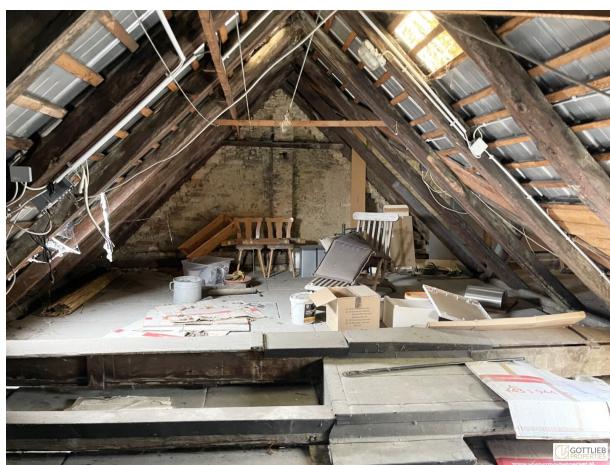
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







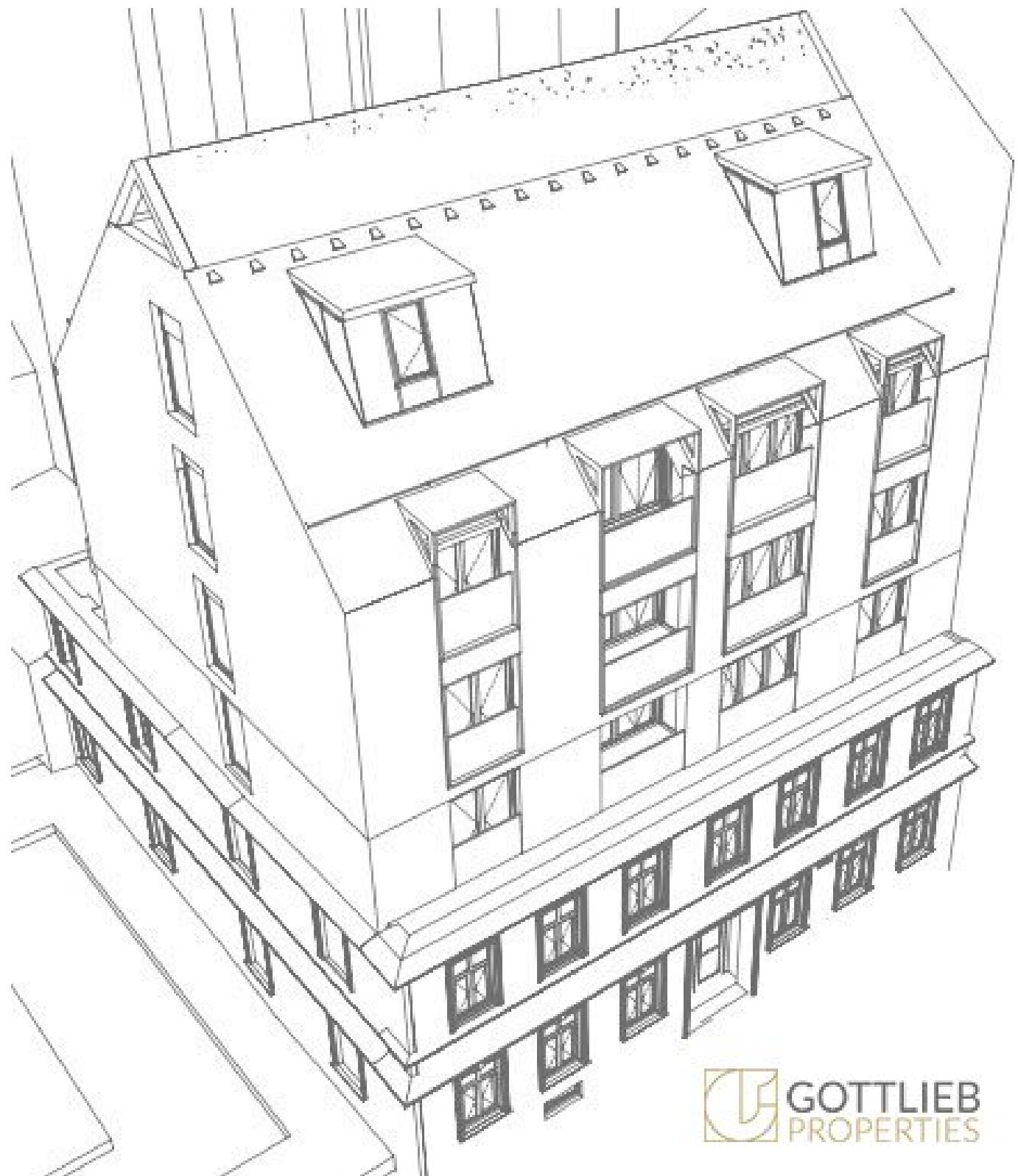
 GOTTLIEB
PROPERTIES





 GOTTLIEB
PROPERTIES





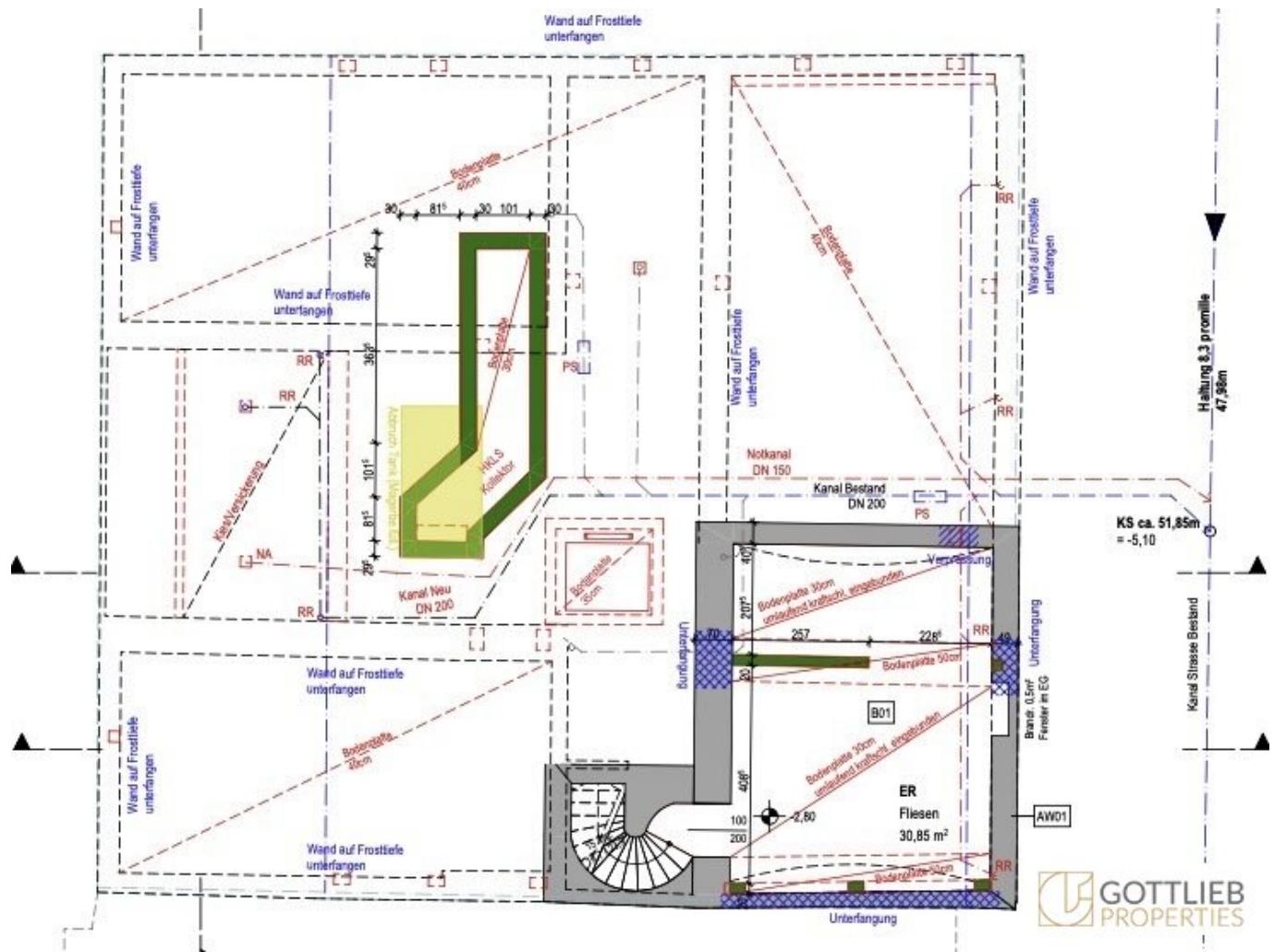
 GOTTLIEB
PROPERTIES



 GOTTLIEB
PROPERTIES

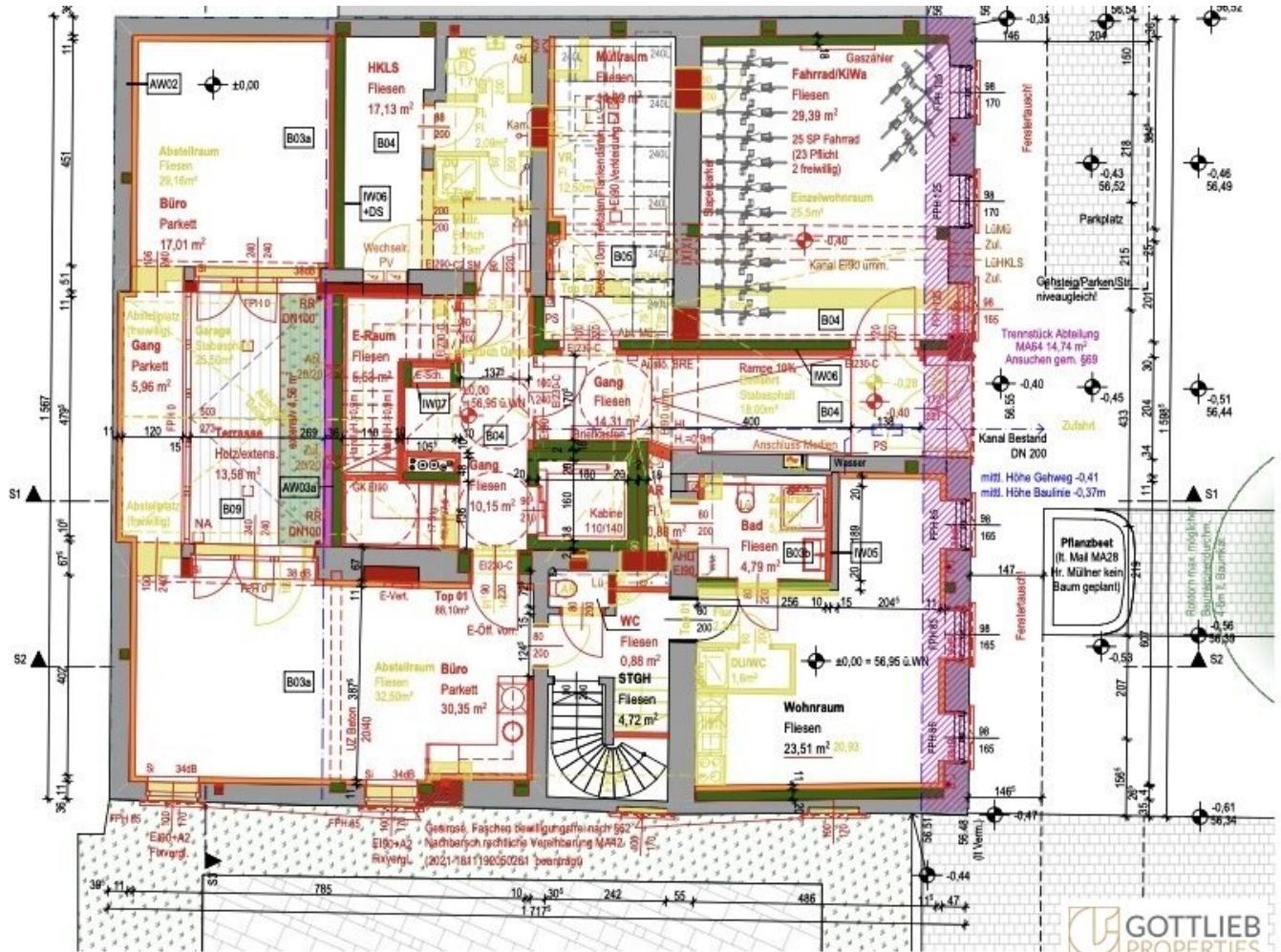








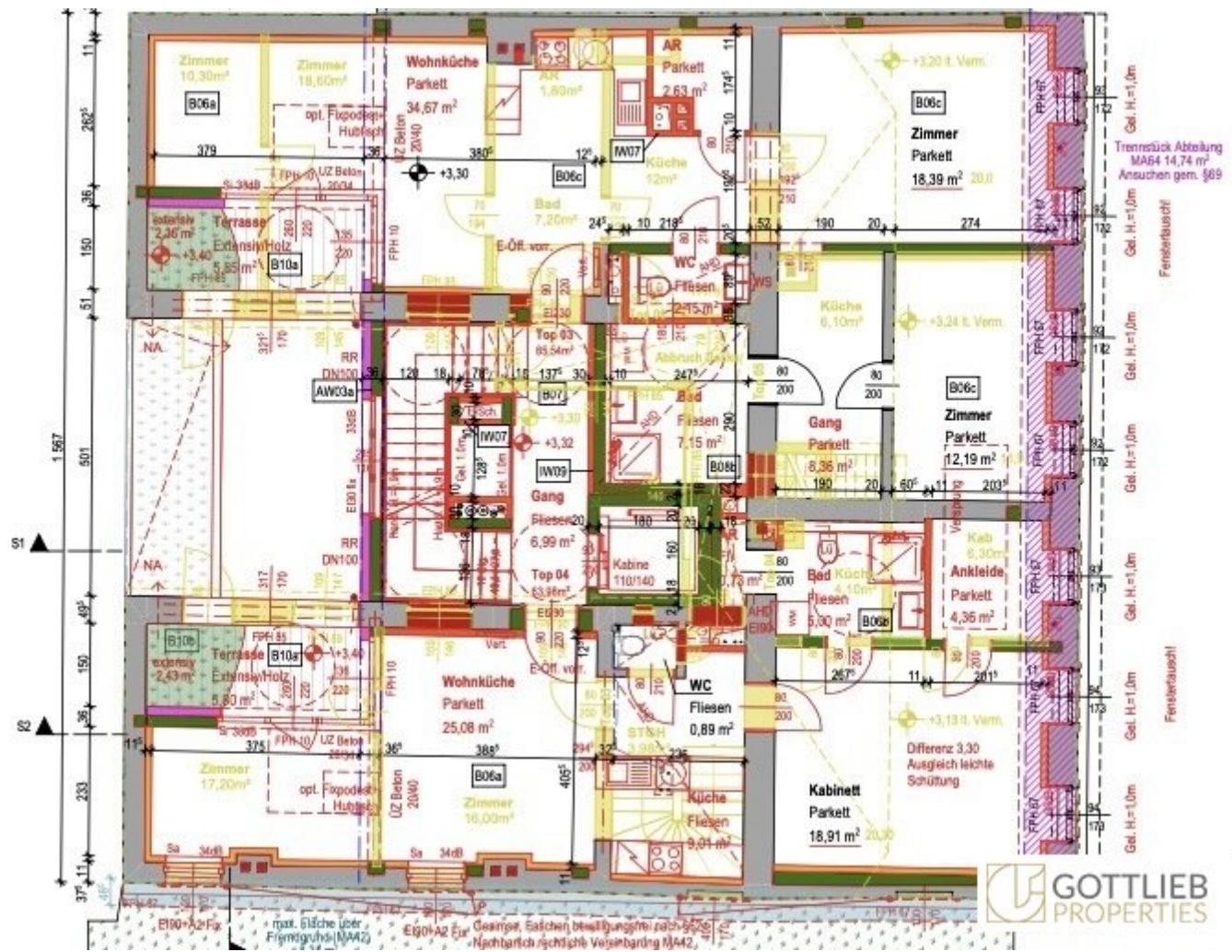
GOTTLIEB
PROPERTIES



Erdgeschoss M.1.100

Geschoss	ID	Nr.	Raumname	Fläche	Wnfl	Terrassen	Loggien	Fläche gewichtet
Kellergeschoß					Gewichtung	50%	100%	
	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				
				88,02				
	Top 01	006	Terrasse	13,58			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				



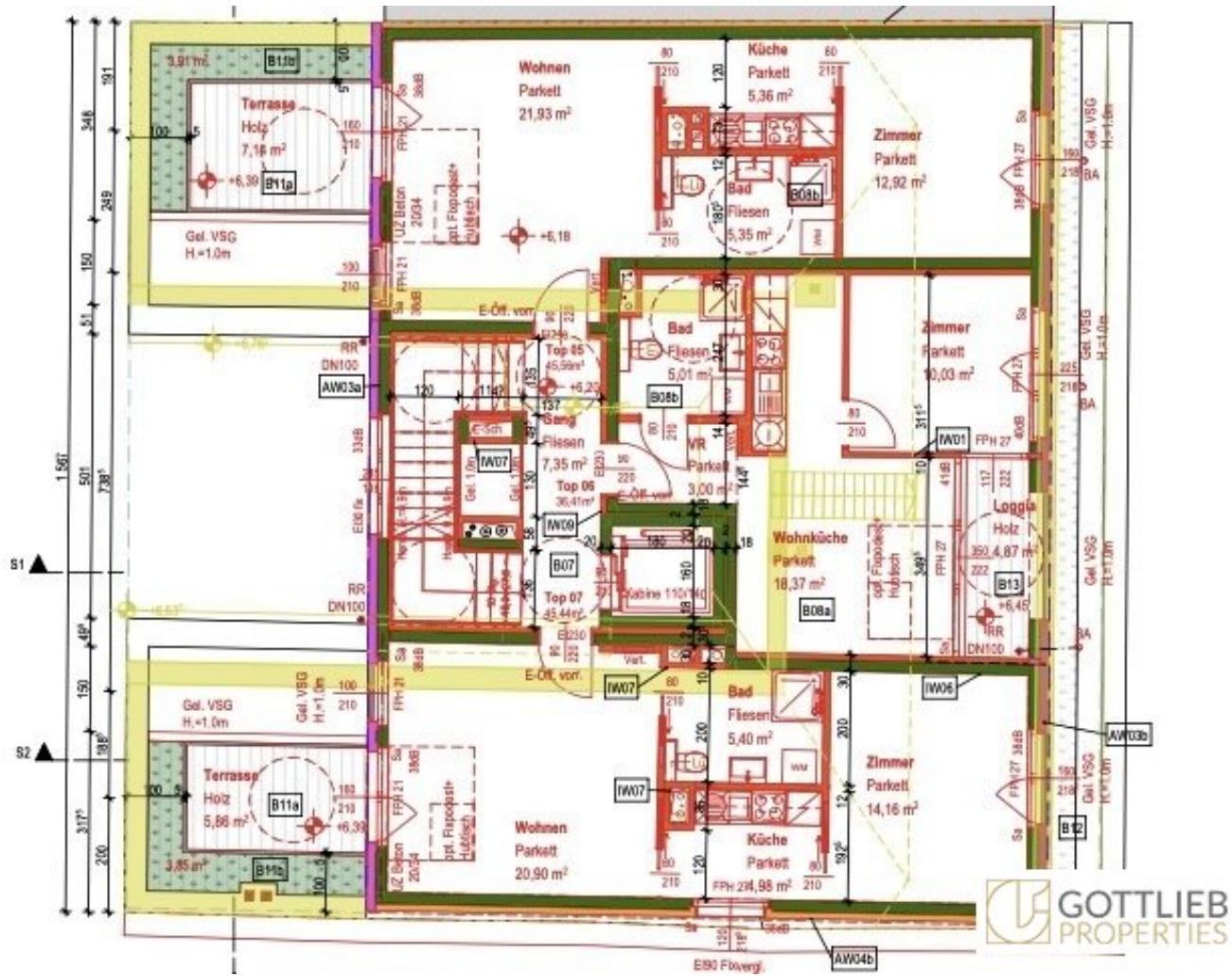


1.Obergeschoss

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	Top 3
		85,54 m²	85,54
Top 03 005	Terrasse	5,85	5,85
		5,85 m²	
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	Top 4
		63,98 m²	63,98
Top 04 005	Terrasse	5,8	5,8
		5,80 m²	
VF 001	Gang	6,99	
		6,99 m²	

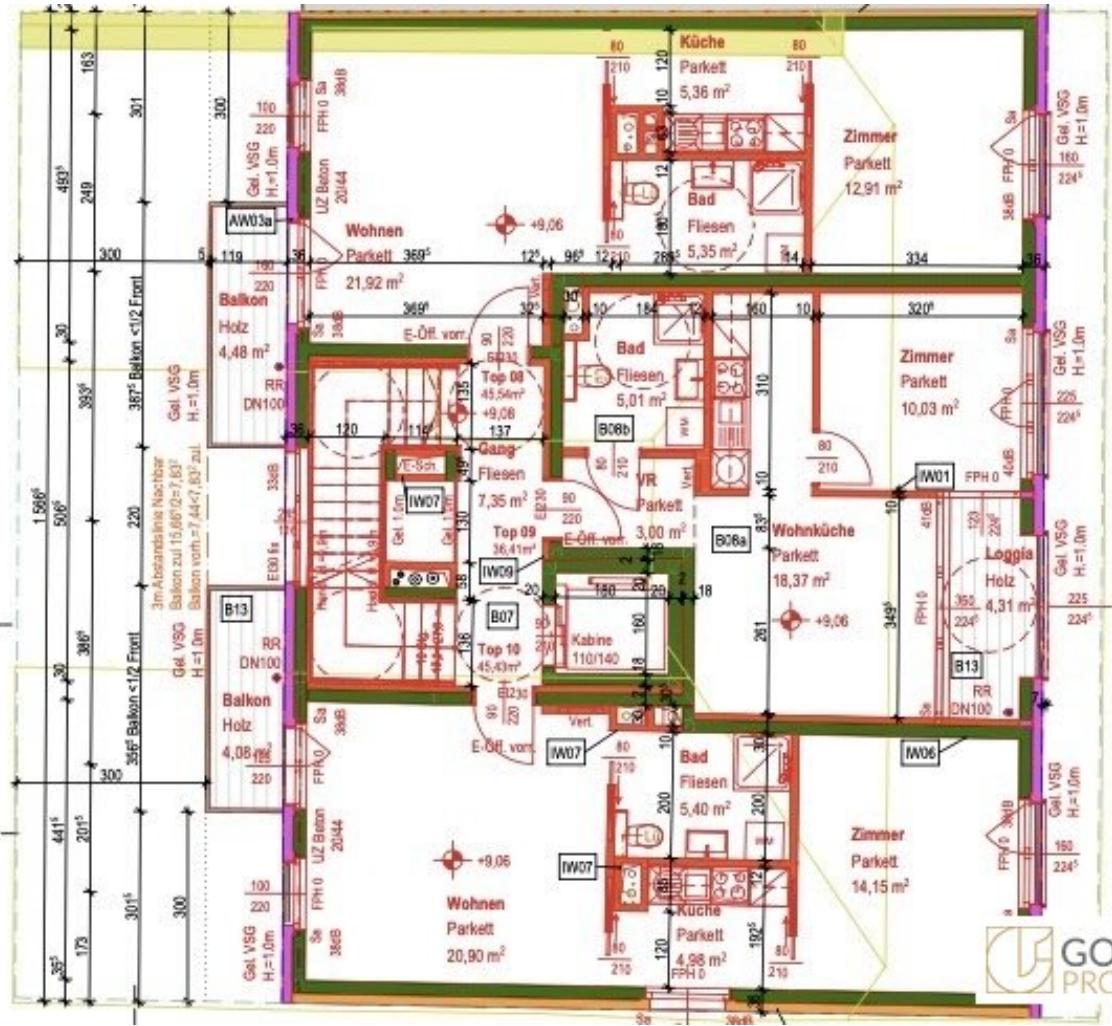
88,47

66,88



2.Obergeschoß

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

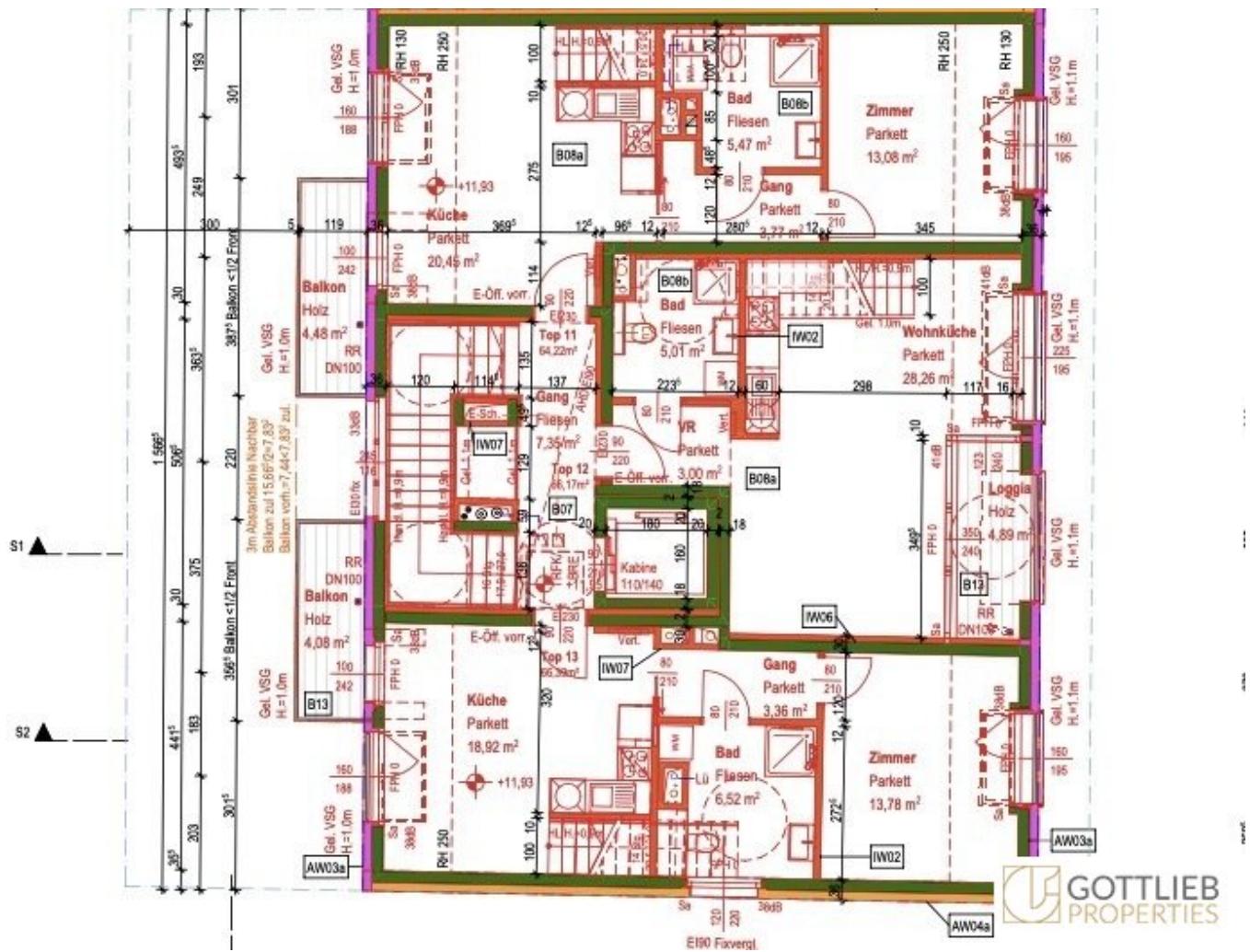




GOTTLIEB
PROPERTIES

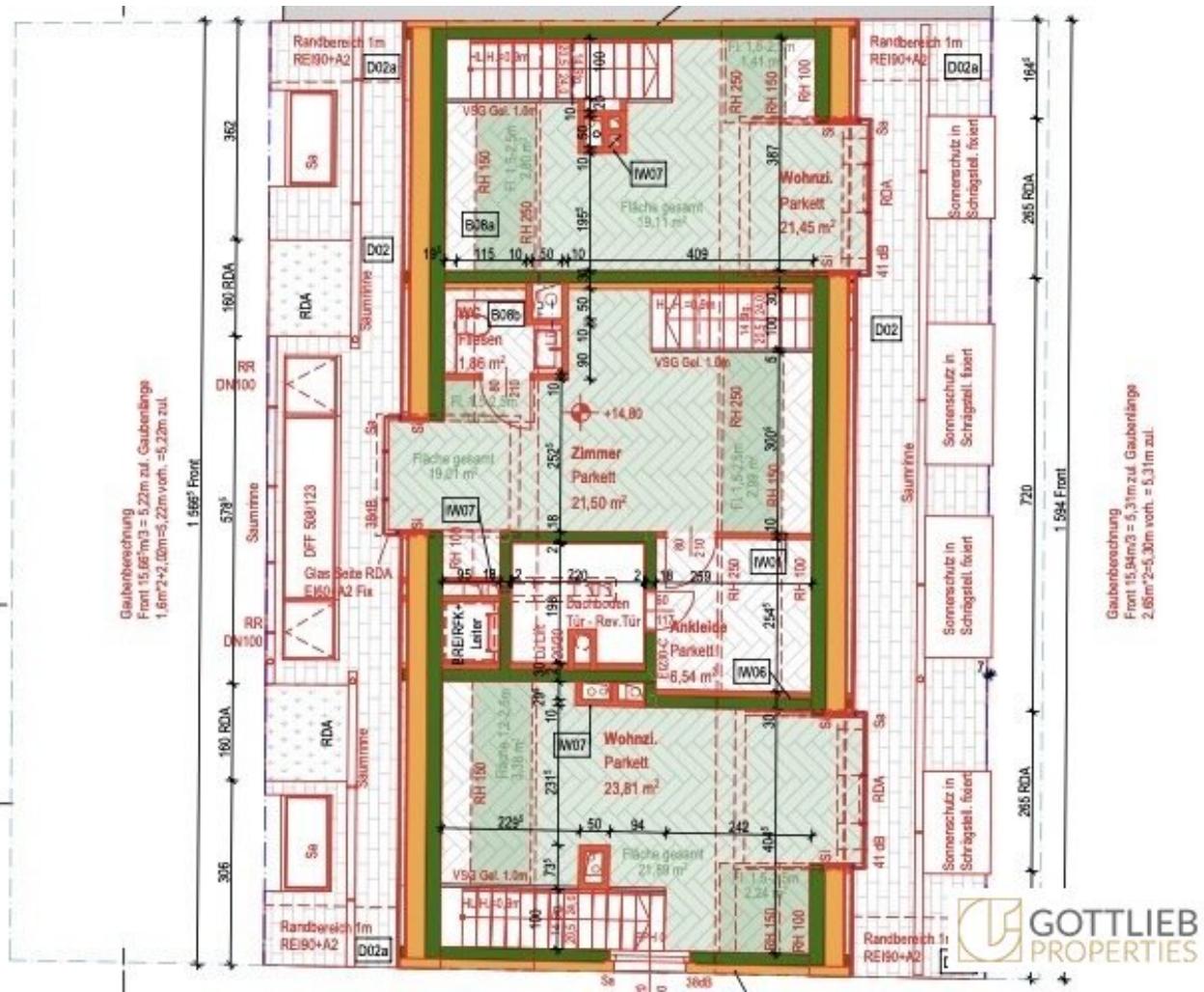
3.Obergeschoss

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	
		45,54 m²	45,54	47,78
Top 08 005	Balkon	4,48		4,48
		4,48 m²		
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	
		36,41 m²	36,41	40,72
Top 09 005	Loggia	4,31		4,31
		4,31 m²		
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	
		45,43 m²	45,43	47,47
Top 10 005	Balkon	4,08		4,08
		4,08 m²		
VF 001	Gang	7,35		
		7,35 m²		



1.Dachgeschoss

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

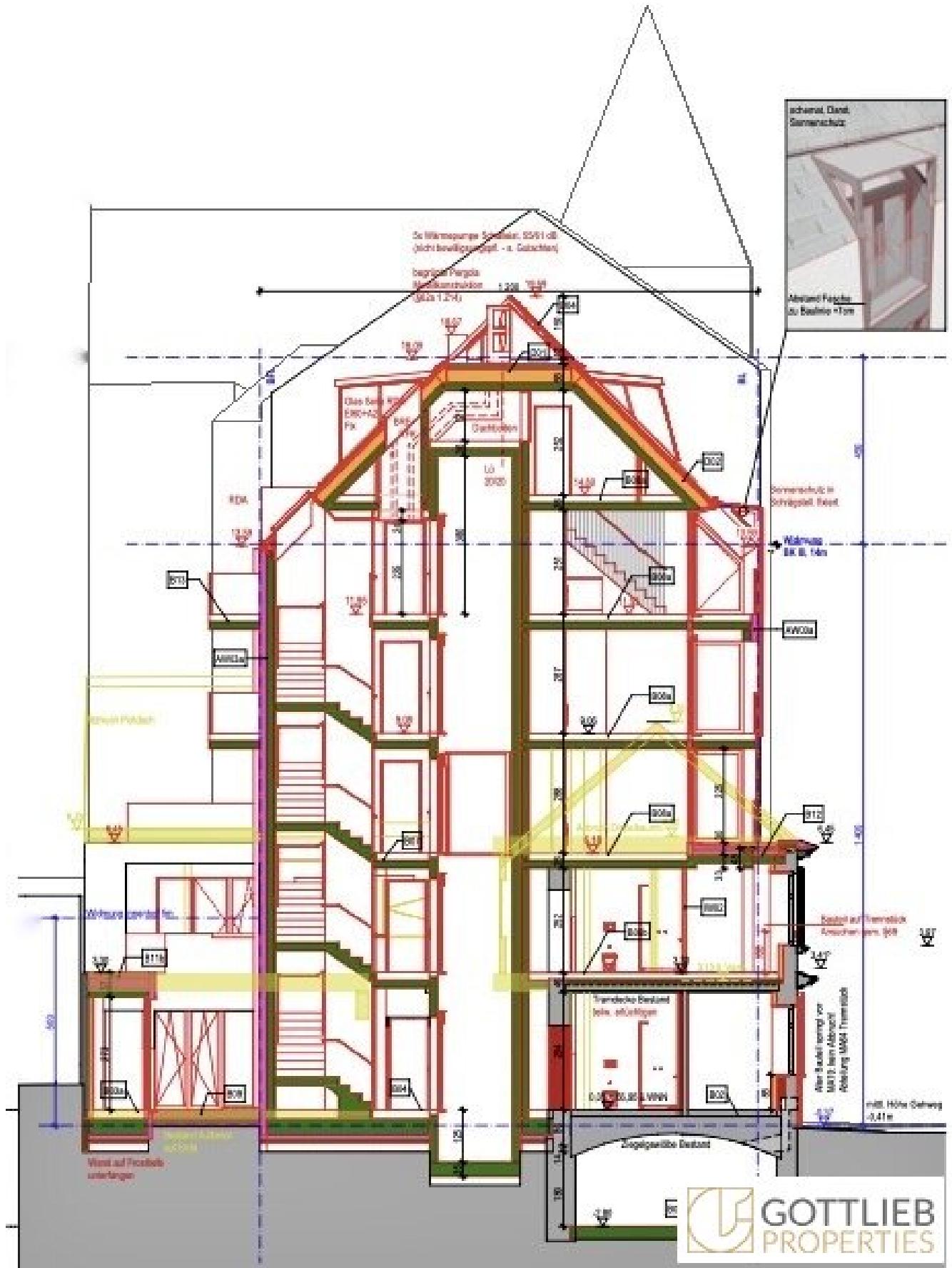


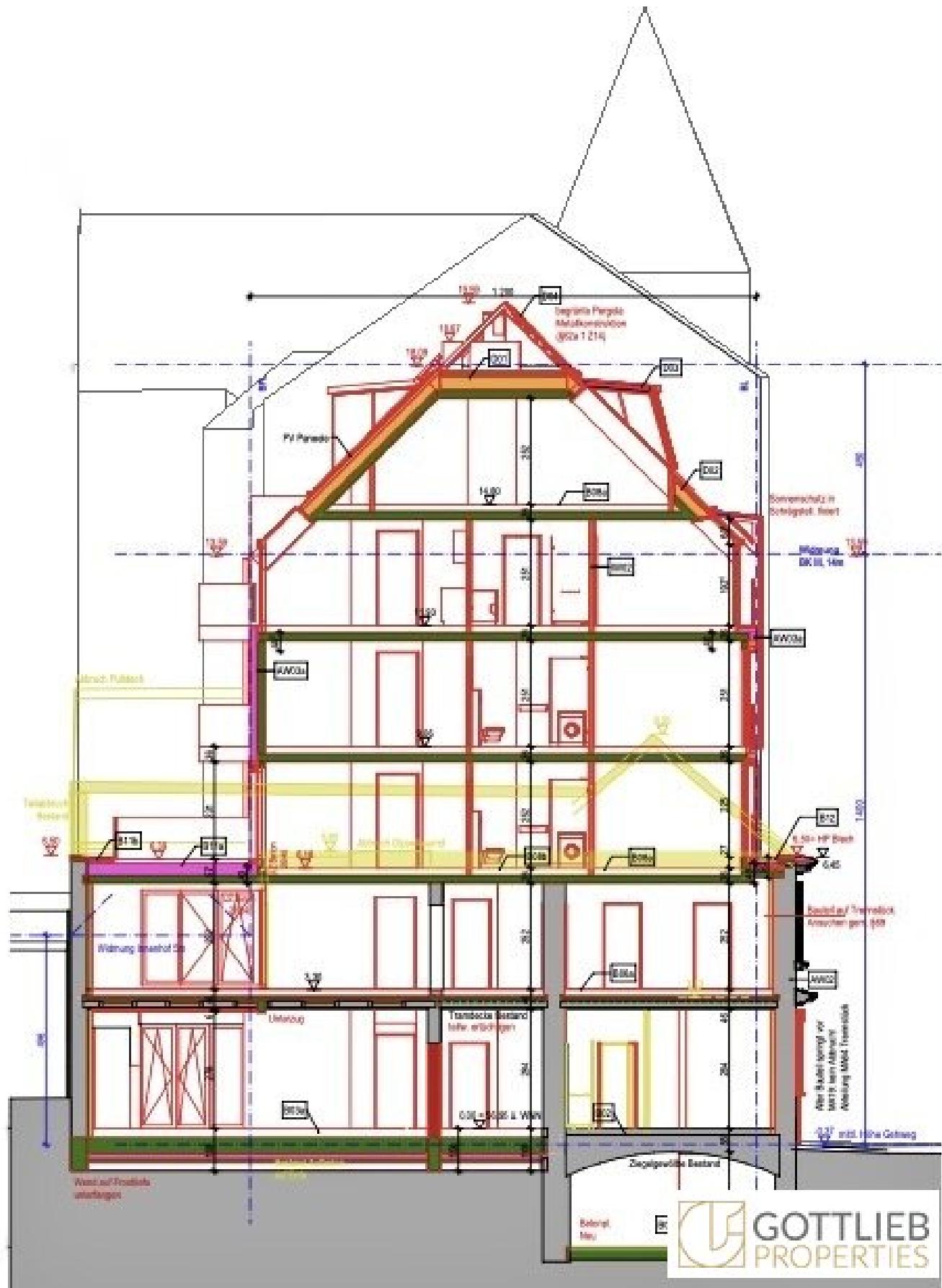
2. Dachgeschoss

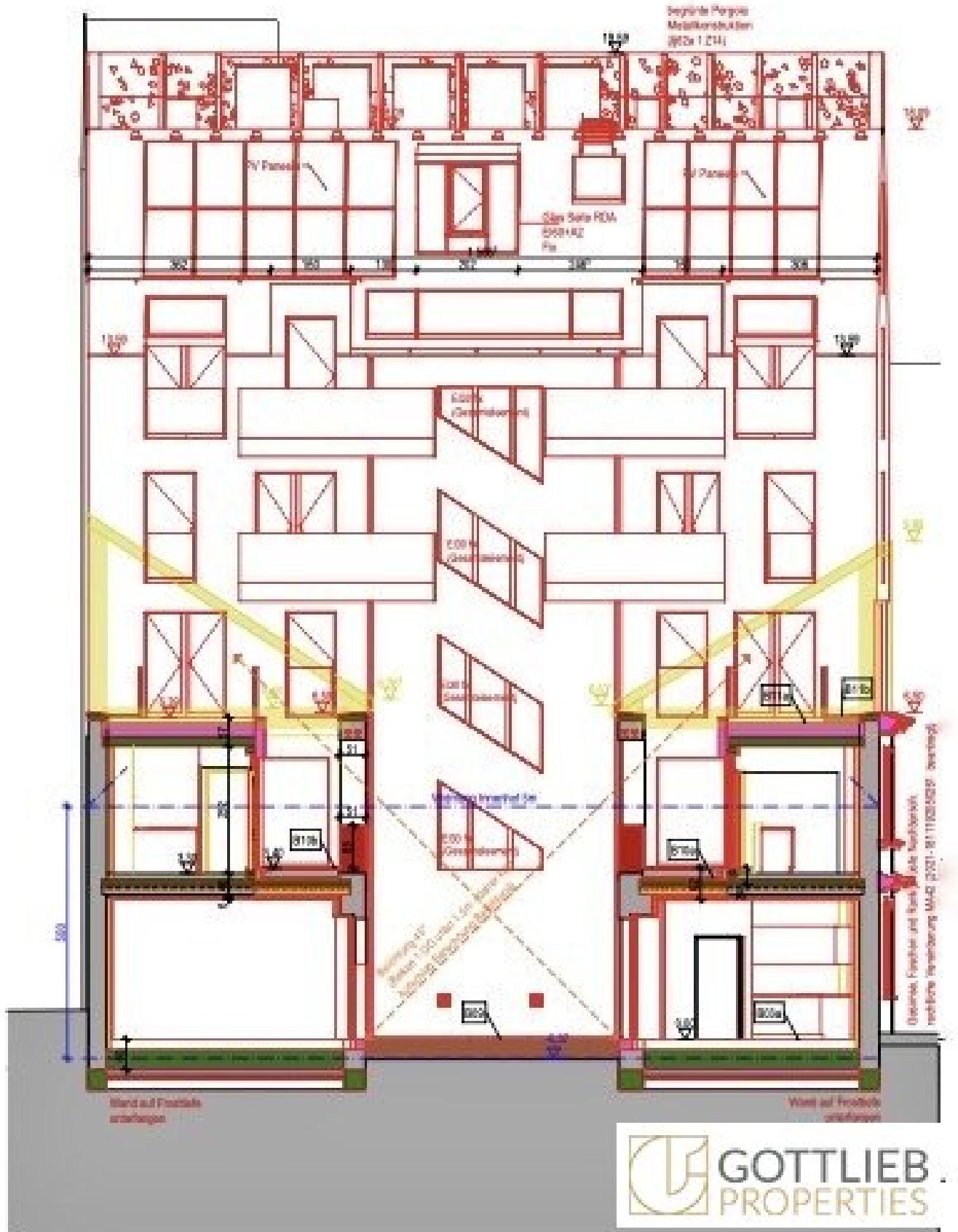
Top 11	006	Wohnzi.	21,45		
21,45 m²					
Top 12	001	WC	1,86		
Top 12	05	Ankleide	6,54		
Top 12	05	Zimmer	21,5		
29,90 m²					
Top 13	06	Wohnzi.	23,81		
23,81 m²					
909,70 m²					
		Gesamt	689,19	55,35	14,07
					730,94



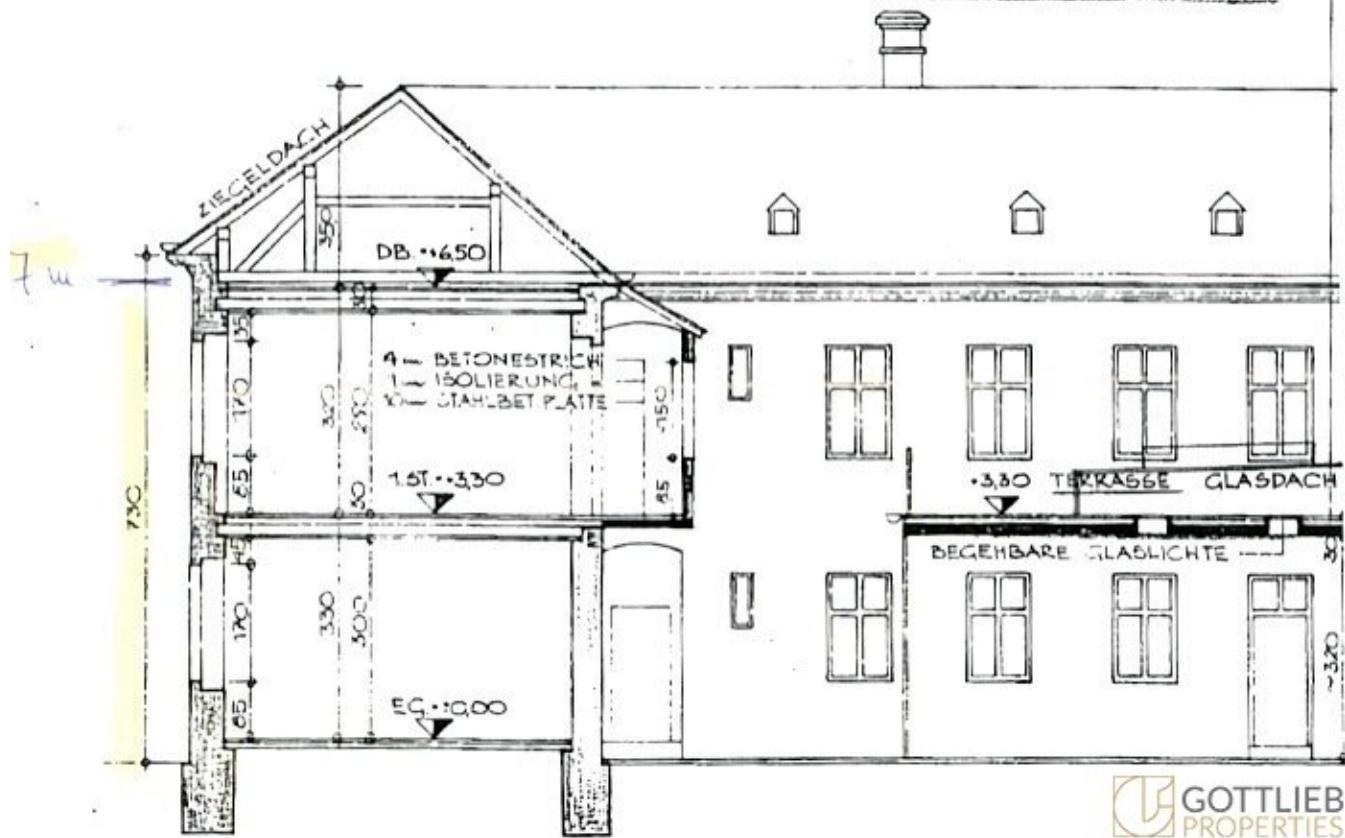








18cm FERTIGTEILDECKE
1cm AUFBETON
1cm ISOLIERUNG
3cm SCHUTZBETON
1cm WASSERDICHTER ESTRICH





STRASSENANSICHT

 GOTTLIEB
PROPERTIES

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 m² umfasst das Zinshaus **derzeit eine Wohnfläche von ca. 310,72 m². 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 m².** Alle Wohnungen sind entweder mit **Balkonen, Terrassen von gesamt ca. 55,35 m² oder Loggien im Umfang von insgesamt ca. 14,07 m²** 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 Jahreszinsinsertrag 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 m² Nutzfläche
- + straßen- und hofseitig gelegene Terrassen, Balkone und Loggien mit einer Größe von ca. 69 m²
- + 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 Gehnähe. 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