

**++ Ihr nächstes Wertsteigerungsprojekt ++ Bestandshaus  
mit Entwicklungspotential + baubewilligt**



**Objektnummer: 290940**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gschwandnergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	741,68 m²
Nutzfläche:	1.029,00 m²
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.943,63 €
Provisionsangabe:	

72.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Magdalena Tiatco-Frank

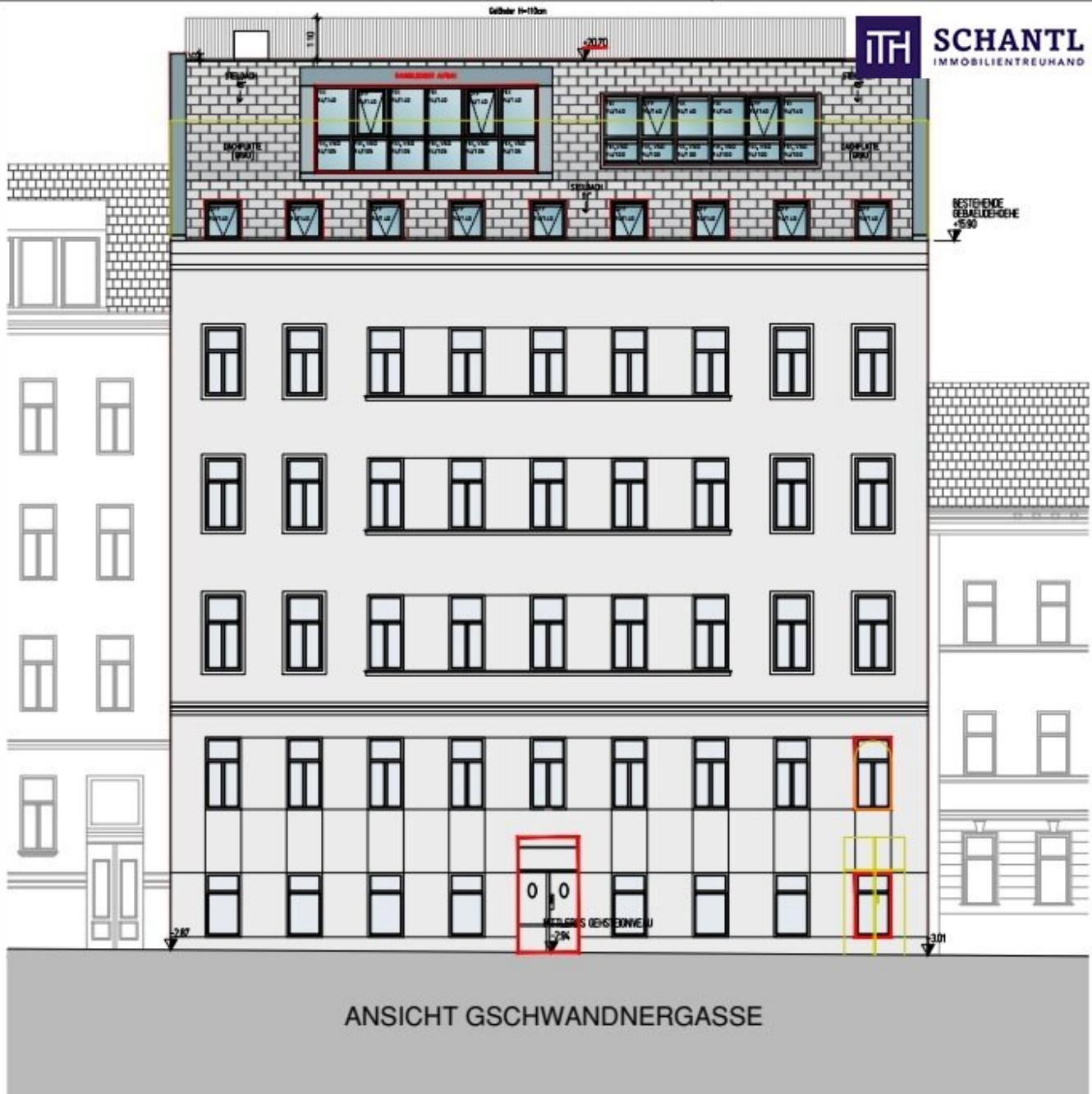
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 30 700 09  
H +43 676 95 524 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



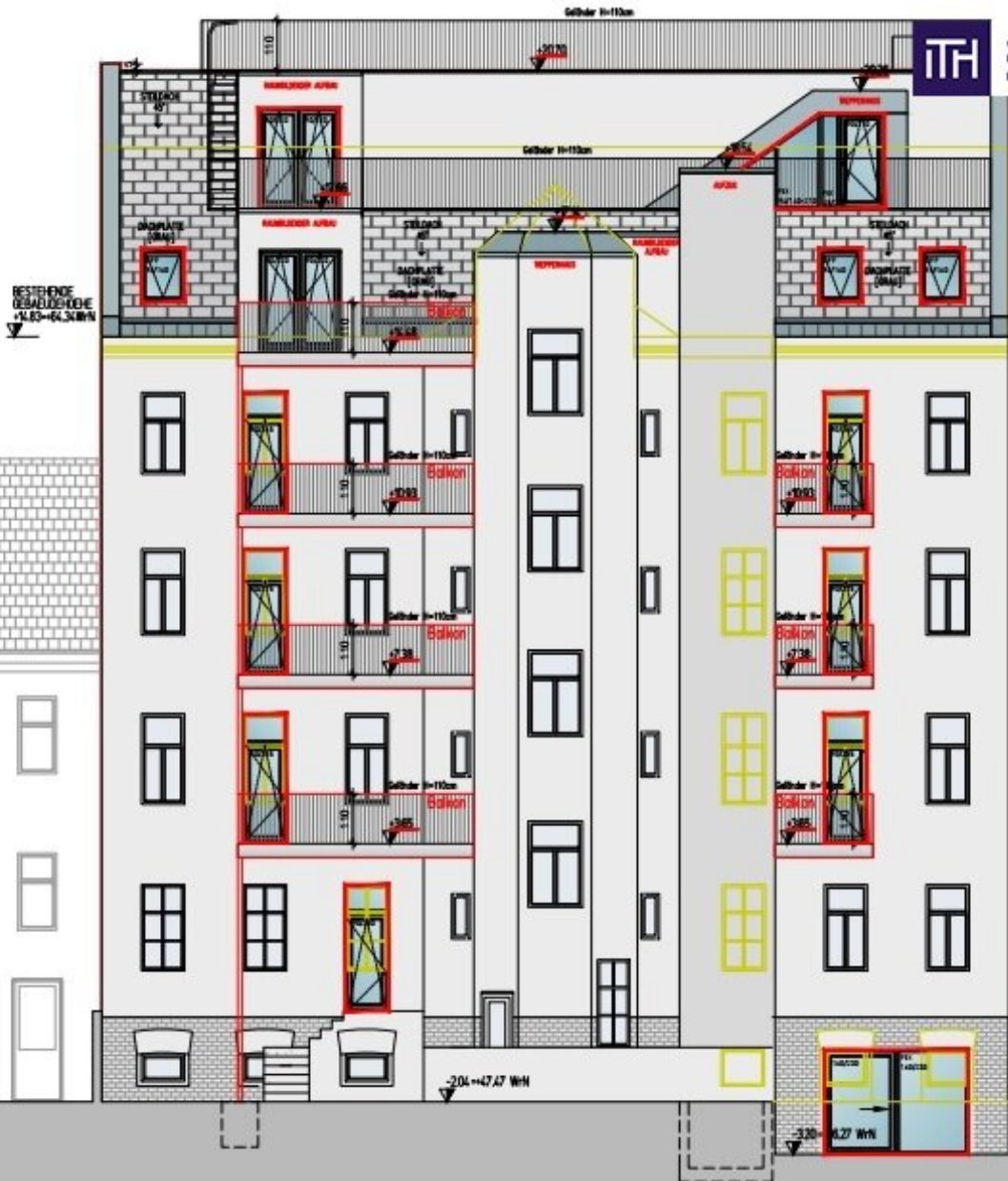
SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



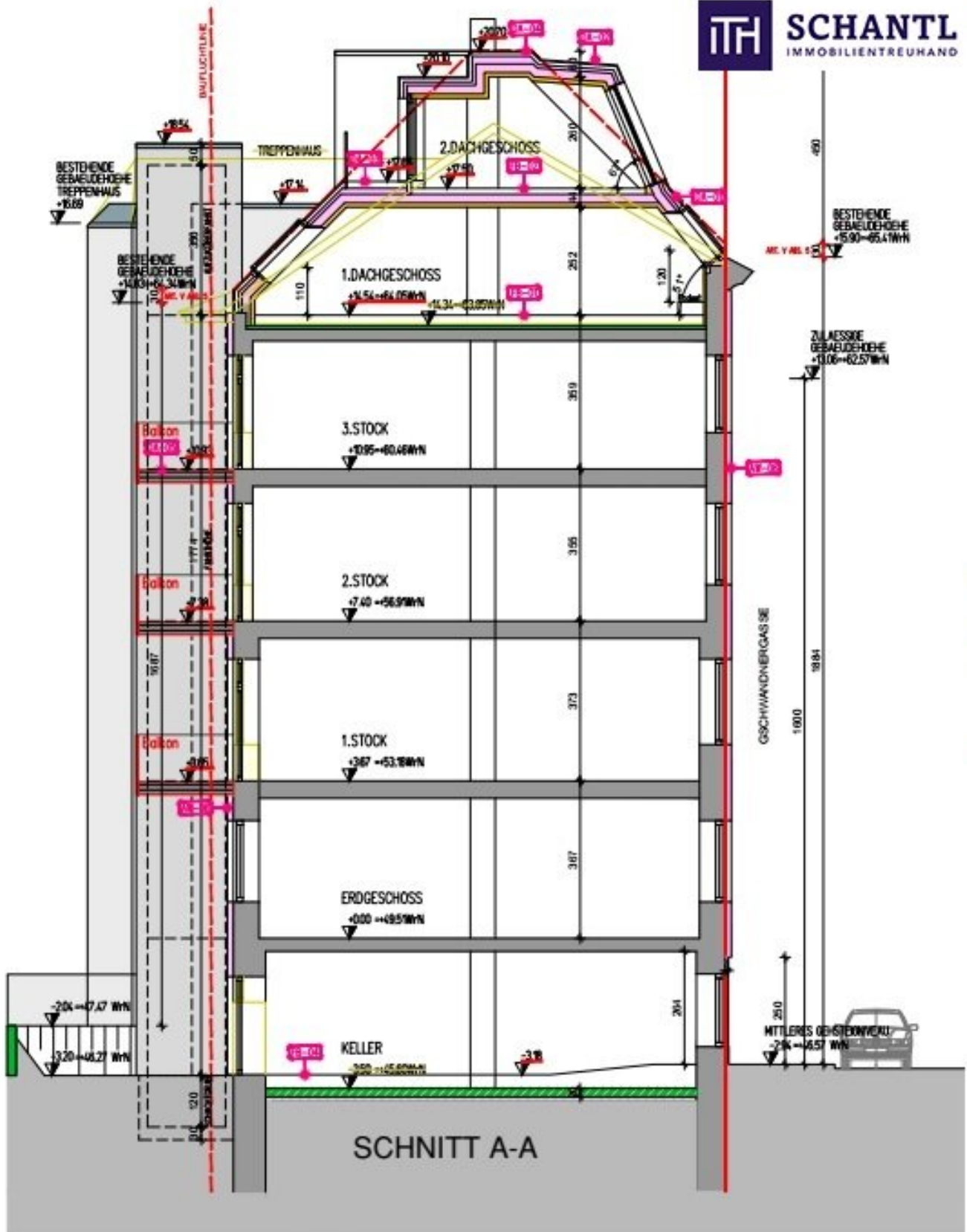
ANSICHT GSCHWANDNERGASSE



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT HOF





# Objektbeschreibung

**Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis + 85% Leerstand + Potential im Dach + Vielseitige Verwertungsmöglichkeiten! TOP-Lage!**

**Heute kaufen - morgen schon wieder Geld verdienen!**

## Ihre Vorteile:

- **Erstklassige Lage:** ruhige Seitengasse zur Hernalser Hauptstraße mit hervorragender Infrastruktur
- **Attraktive Preisgestaltung:** Perfekt für Investor:innen mit Weitblick.
- **Vielseitige Nutzung:** 13 Wohnungen zwischen 29 und 72 m<sup>2</sup> im Bestand zzgl. Potential auf 3 neue Dachgeschoßwohnungen (bestehende Baubewilligung)
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Wohnungen befinden sich im Rohbau und bieten damit eine ideale Grundlage zur optimalen Gestaltung.
- **Zukunftsperspektive:** Das Objekt bietet Potential für einen **Dachgeschossausbau** mit zwei zusätzlichen Geschossen, was eine attraktive Option für künftige Wertsteigerungen darstellt.

Dieser Rohdiamant besticht durch ca. 85% Leerstand, ein großes Potential im Dachgeschoss (ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen), sowie eine sehr attraktive Mikrolage mit einer hervorragenden Infrastruktur ums Eck.

Facts:

**+ 13 Bestandswohnungen**

**+ Potential für einen Dachgeschoßausbau**

**+ Leerstand: Das Haus wird zu 85% bestandsfrei übergeben. Top 4 (ca. 41m<sup>2</sup>) und Top 8-9 (ca. 70,40m<sup>2</sup>) sind unbefristet vermietet**

**+ Aktuelle Bestandsfläche (vor Ausbau): ca. 741m<sup>2</sup>**

**+ Ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche Potential im Dachgeschoss**

Kaufpreis: € 2.000.000.-

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap