

**Gründerzeit-Mittelzinshaus mit 100 % Befristungen sowie
bewilligtem zweigeschossigen Dachausbau**



Objektnummer: 3889

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	516,26 m ²
Nutzfläche:	744,74 m ²
Verkaufsfläche:	228,48 m ²
Keller:	94,69 m ²
Kaufpreis:	2.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

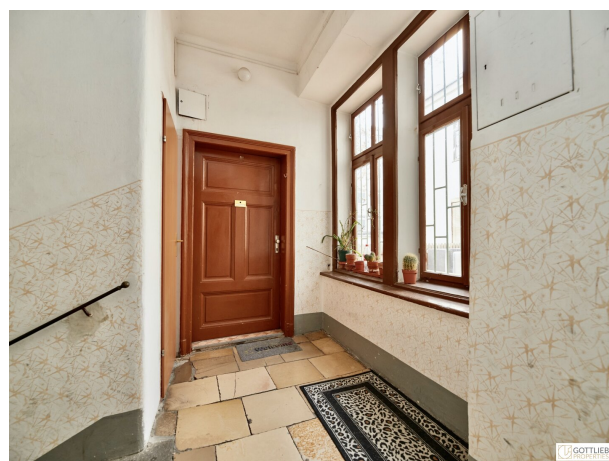
Ihr Ansprechpartner

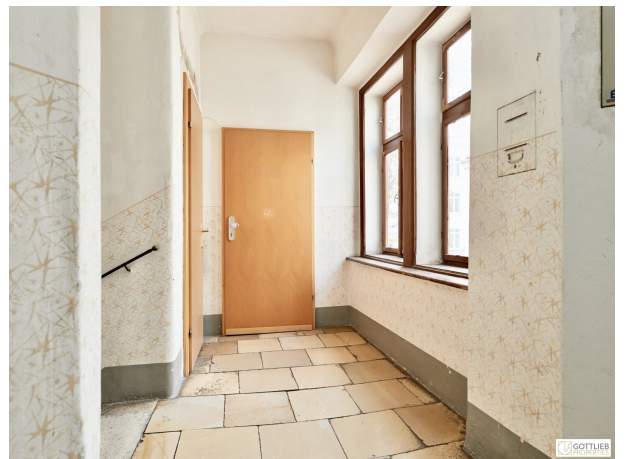
Desirée Gottlieb

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

H + 43 699 14702557

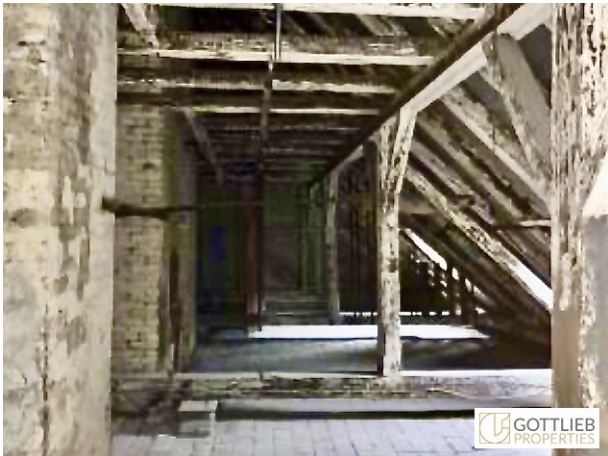
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









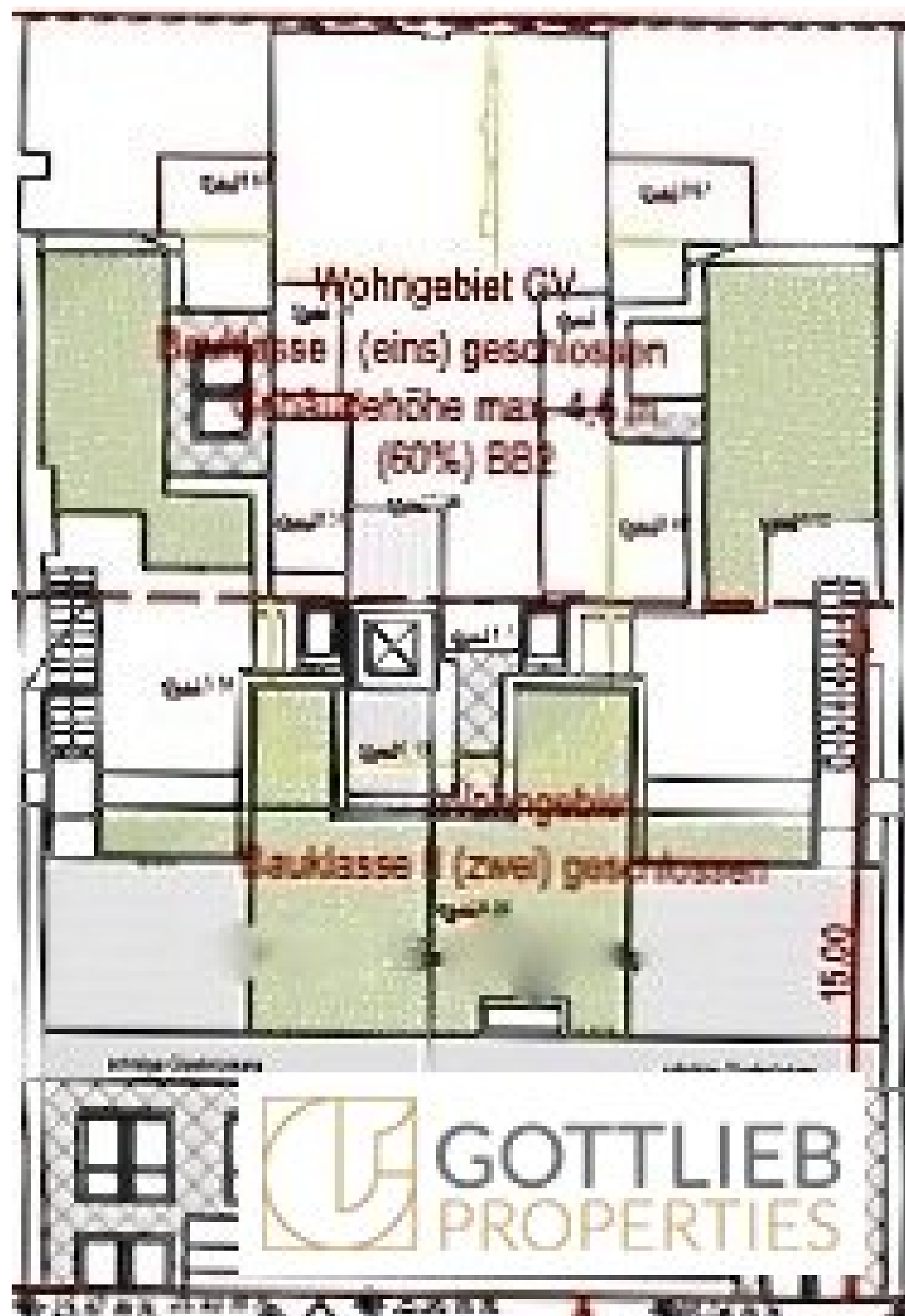


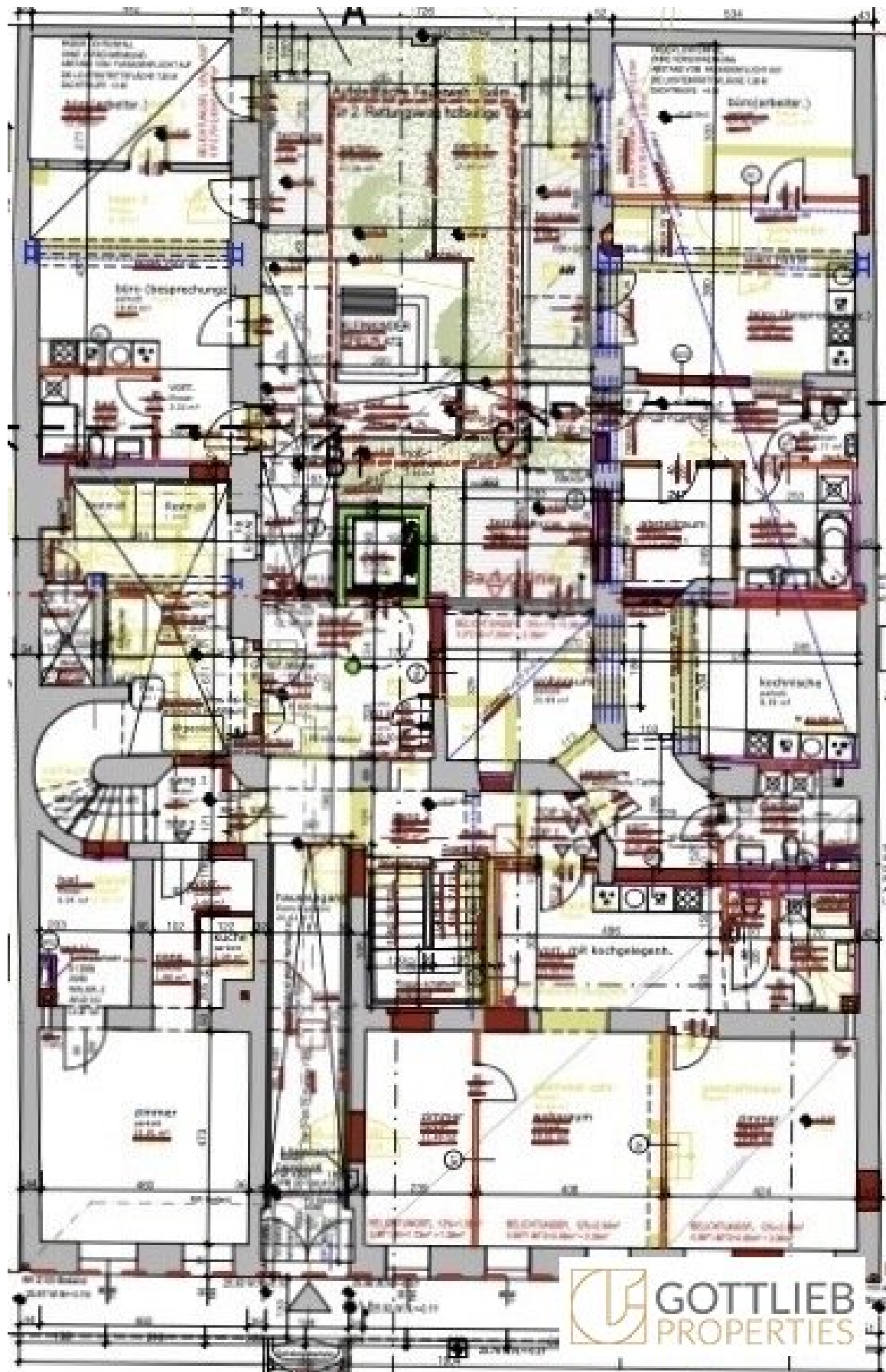


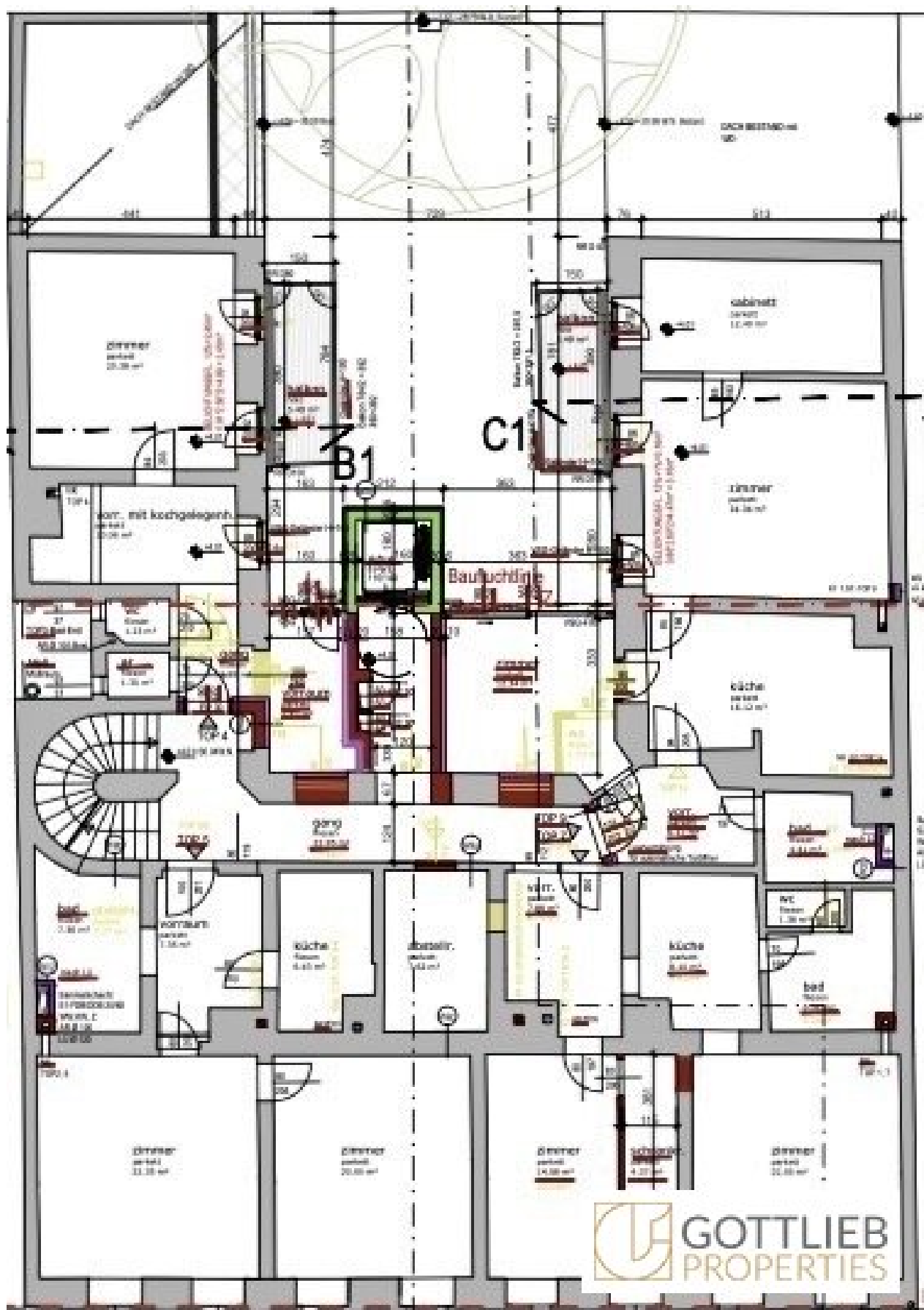


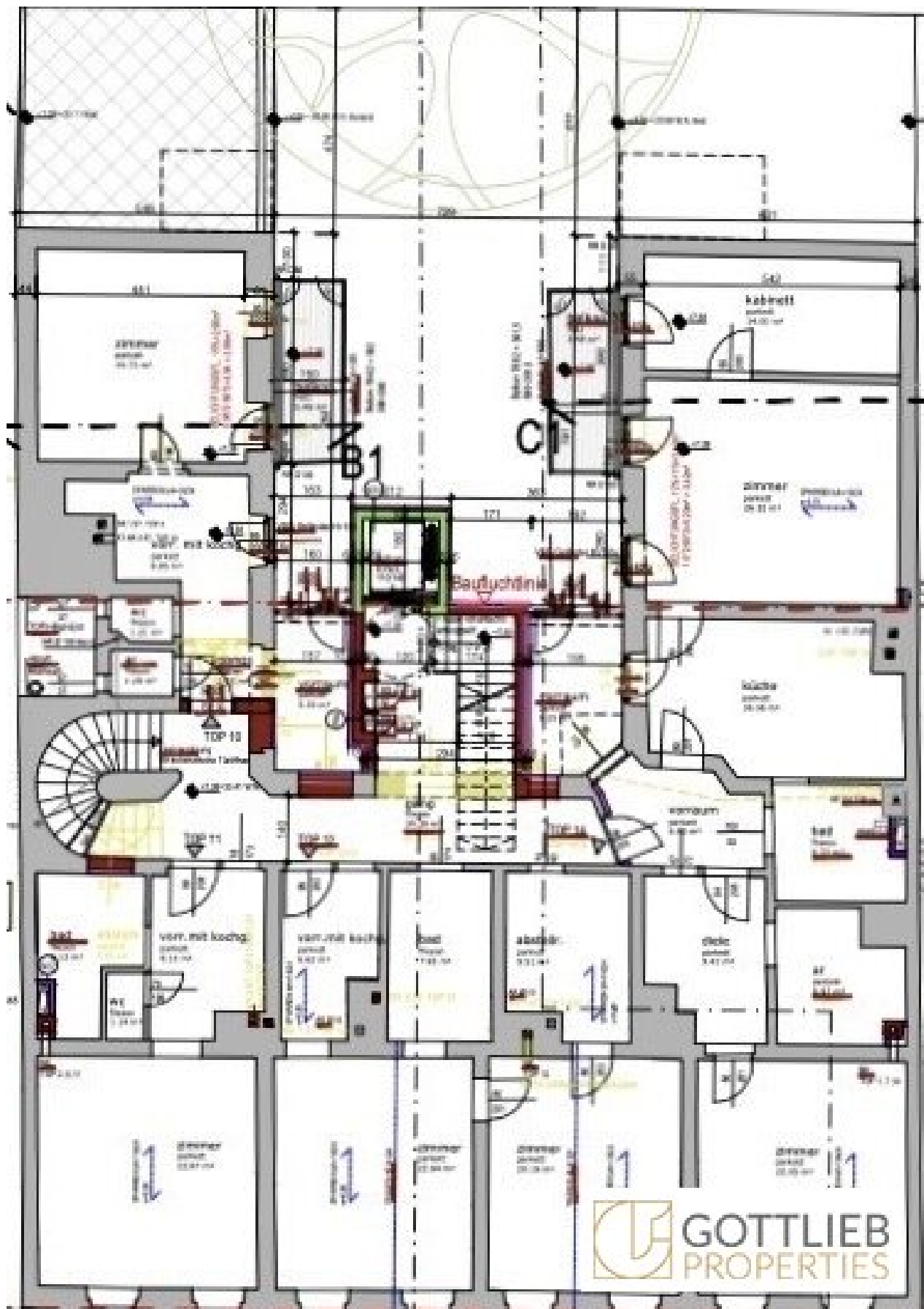
Nutzflächenaufstellung						Nutzflächenaufstellung							
Bestand						Neu							
GES	TOP	NUTZUNG	KAT.	ALLG.RÄUME	WNFL	GES	TOP	NUTZUNG	KAT.	ALLG.RÄUME	WNFL inkl. Loggia	Balkon/Terrasse	
KG	allgemeine Bereiche	Keller 1		9.91 m²		KG	allgemeine Bereiche	Stiegenhaus		12.62 m²			
		Keller 2		25.74 m²				Abstell. Fahr.		22.62 m²			
		Keller 3		11.25 m²				Fernwärme		27.84 m²			
		Keller 4		27.96 m²				Wasserz.		19.83 m²			
		Keller 5		19.83 m²				Gang 1		4.45 m²			
EG	allgemeine Bereiche					EG	allgemeine Bereiche	Gang 2		13.03 m²			
		Hauseingang		20.62 m²				Hauseingang		20.62 m²			
		Gang 1		4.46 m²				Gang 1		3.82 m²			
		Sanitärbereich		15.94 m²				Gang 2		7.39 m²			
		Stiegenhaus		6.42 m²				Foyer		12.31 m²			
		Lager 1		12.28 m²				Stiegenhaus		6.42 m²			
		Lager 2		6.78 m²				Müllraum		19.48 m²			
	Top 1	Lokal			228.48 m²		Top 1	Wohnung	A		72.25 m²		
								Wohnung	A		40.86 m²	8.16 m²	
								Büro	A		61.18 m²	5.96 m²	
1. STOCK	Top 2	Wohnung			42.30 m²	1. STOCK	Top 2	Wohnung	A		35.11 m²		
	Top 3	Büro			20.58 m²		Top 3	Büro	A		39.15 m²	4.67 m²	
	Top 4	Wohnung			31.67 m²		Top 4	Wohnung	A		40.28 m²	4.96 m²	
	Top 5-6	Wohnung			63.80 m²		Top 5	Wohnung	A		63.50 m²		
	Top 7	Wohnung			7.62 m²								
	Top 8-9	Wohnung			71.98 m²		Top 7	Wohnung	A		71.58 m²		
2. STOCK	Top 10	Wohnung			58.99 m²	2. STOCK	Top 9	Wohnung	A		75.77 m²	4.96 m²	
	allgemeine Bereiche	Gang		17.38 m²			allgemeine Bereiche	Gang		22.85 m²			
	Top 10 a	Wohnung			29.89 m²		Top 10	Wohnung	A		38.27 m²	4.96 m²	
	Top 11	Wohnung			38.57 m²		Top 11	Wohnung	A		38.07 m²		
	Top 12/13	Wohnung			64.89 m²		Top 12	Wohnung	A		64.89 m²		
	Top 14/15	Wohnung			109.93 m²		Top 14	Wohnung	A		111.49 m²	4.96 m²	
DB	allgemeine Bereiche	Gang		26.24 m²		1. DG	allgemeine Bereiche	Gang		29.28 m²			
	allgemeine Bereiche	Dachboden		316.56 m²			Top 16	Wohnung	A		59.58 m²	13.08 m²	
							Top 17	Wohnung	A		58.05 m²	5.35 m²	
							Top 18	Wohnung	A		68.29 m²	7.37 m²	
							Top 19	Wohnung	A		75.04 m²	18.99 m²	
						2. DG	allgemeine Bereiche	Gang		12.54 m²			
							Top 20	Wohnung	A		64.69 m²	82.06 m²	
							Top 21	Wohnung	A		82.06 m²	98.93 m²	
							allgemeine Bereiche	Gang		10.59 m²			
GESAMT				521.37 m²	768.70 m²	GESAMT				245.69 m²	1160.11 m²	264.40 m²	
1 LOKAL (Nfl 228.48m²) + BÜRO 20.58m² (10 WOHNUNGEN (Wnfl 519.64m²)						2 BÜRO (Nfl 100.33m²) + 17 WOHNUNGEN (Wnfl 1160.11m²)							
PFLICHTSTPL Lokale 228,48m²+ Büro 20.58=249.06 /100 = 2 Stellplätze						PFLICHTSTPL Büros 100.33 m² -249.06m²=-148.73 = 0 Stellplätze							
PFLICHTSTPL 10 Whg je 100m²=1000/100 = 10 Stellplätze						neu geschaffene Wohnnutzfläche (1160.11-519.64) = 640.47m²							
PFLICHTSTELLPLÄTZE Gesamt = 12 Stellplätze						PFLICHTSTPL Wohnung gesamt 640.47-1000=-359.53 = 0 Stellplätze							
						PFLICHTSTELLPLÄTZE Gesamt NEU = 0 Stellplätze							
						FAHRRADESTELLPLÄTZE (1161/30) = 39 Stellplätze							

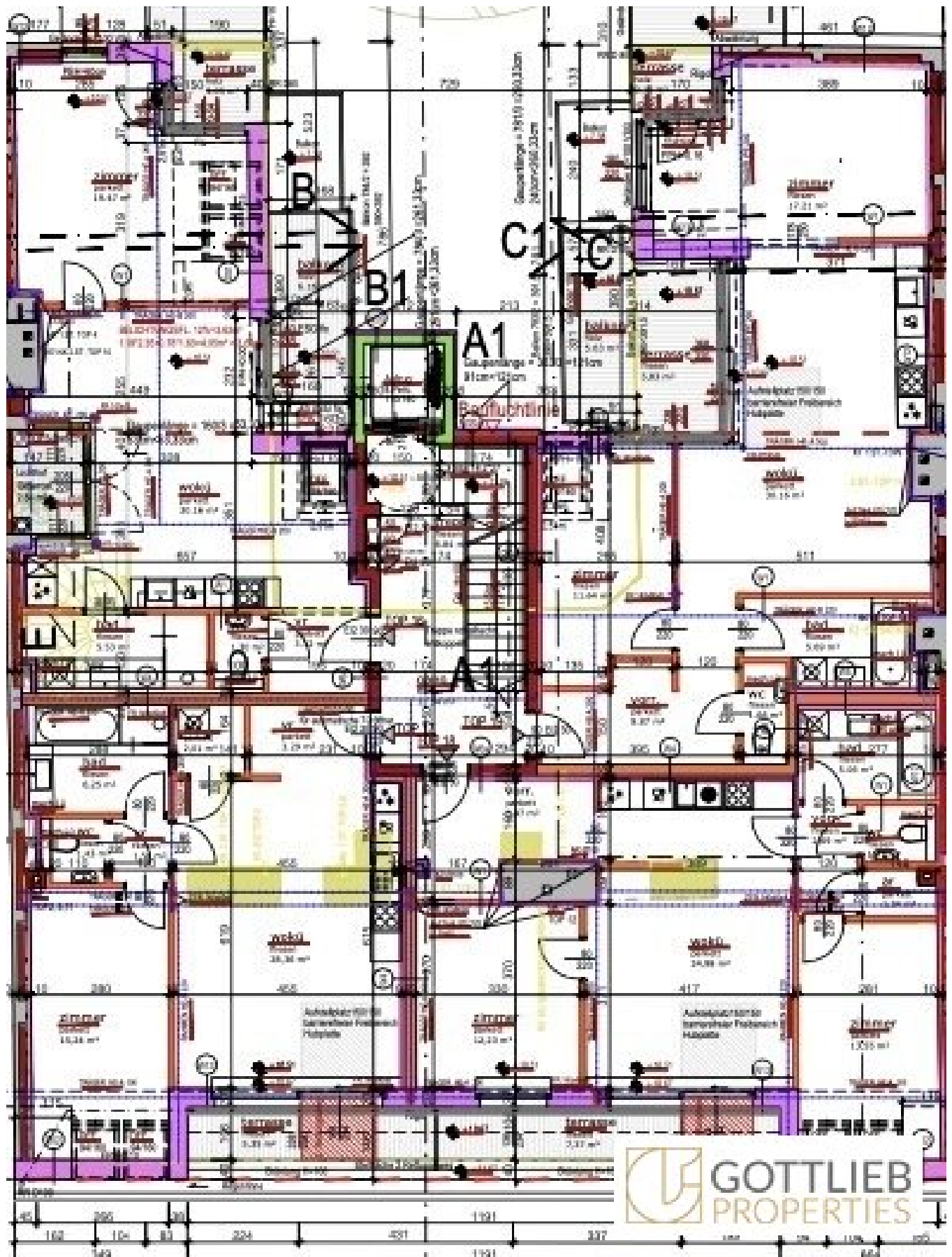


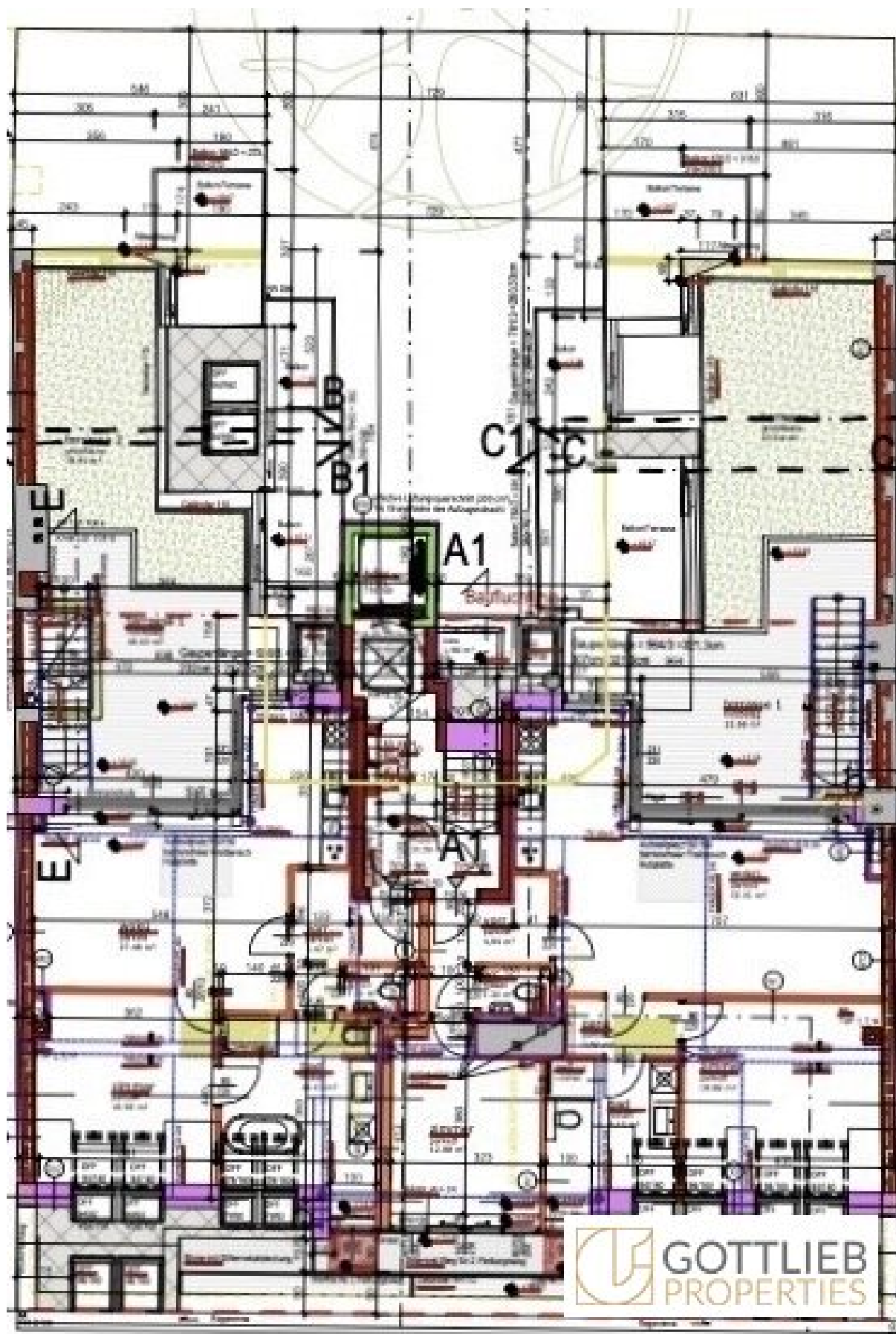


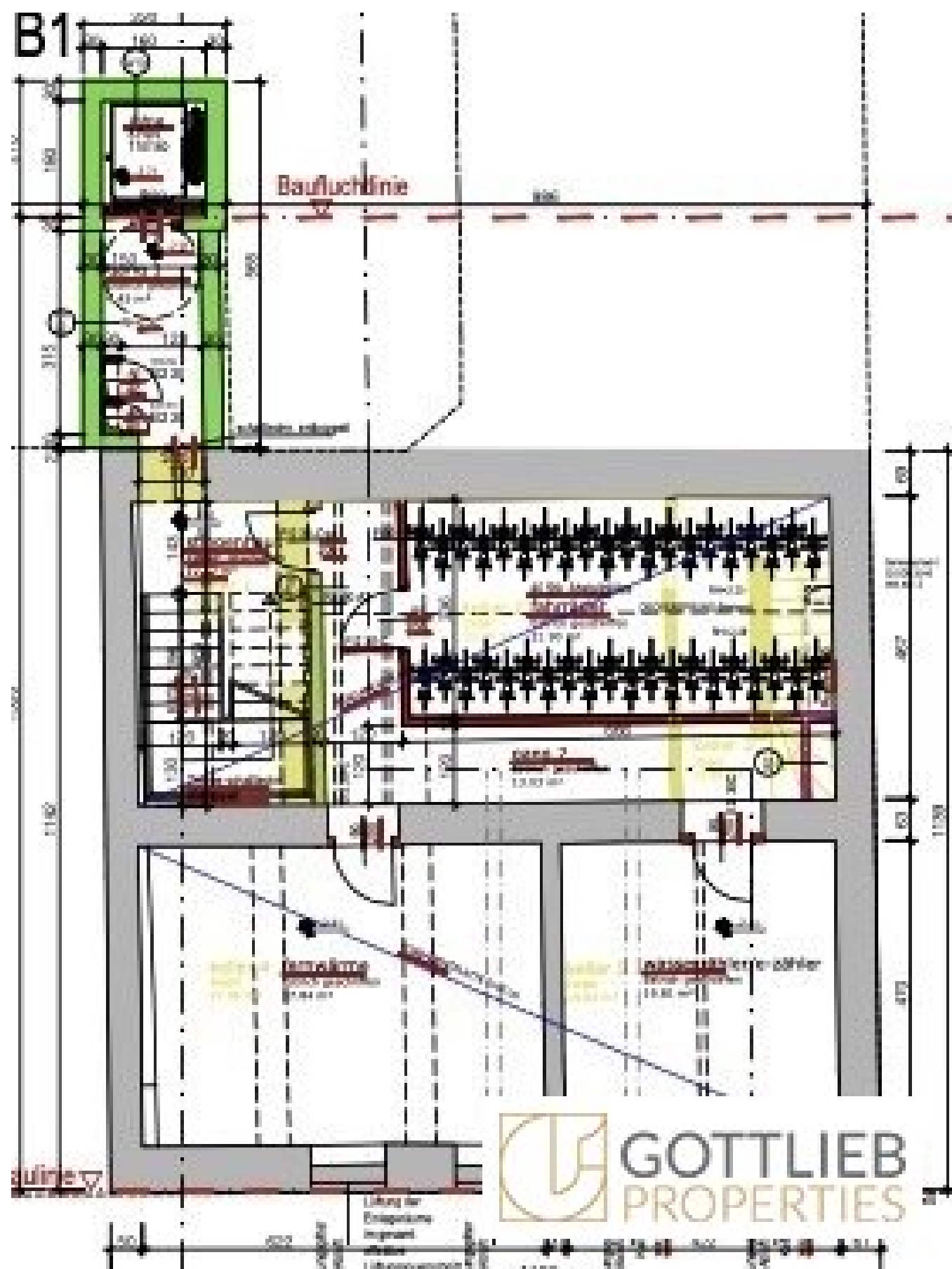


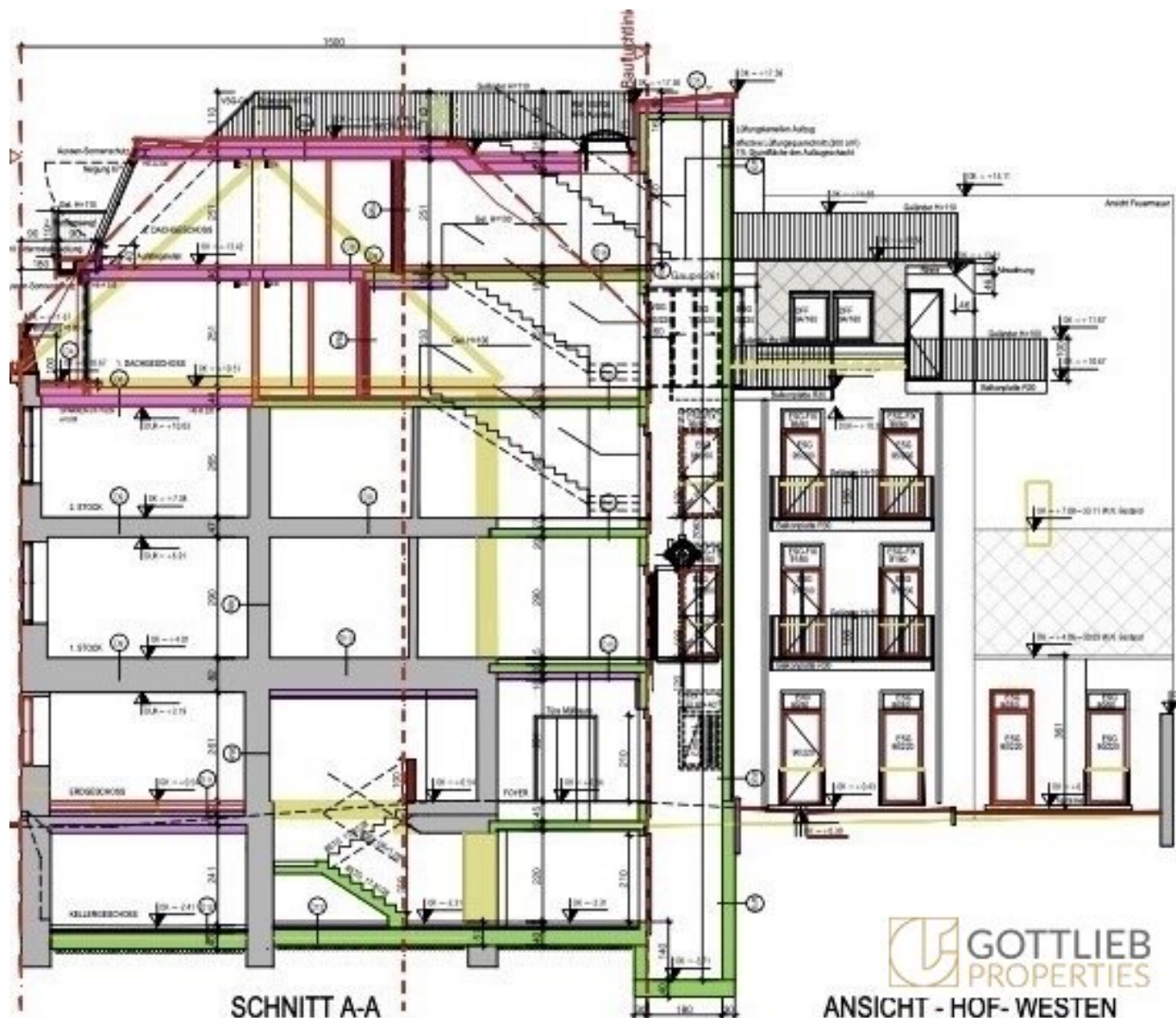






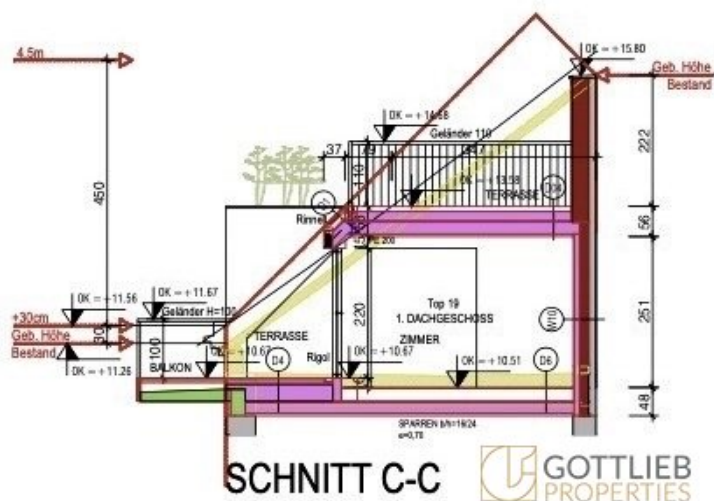


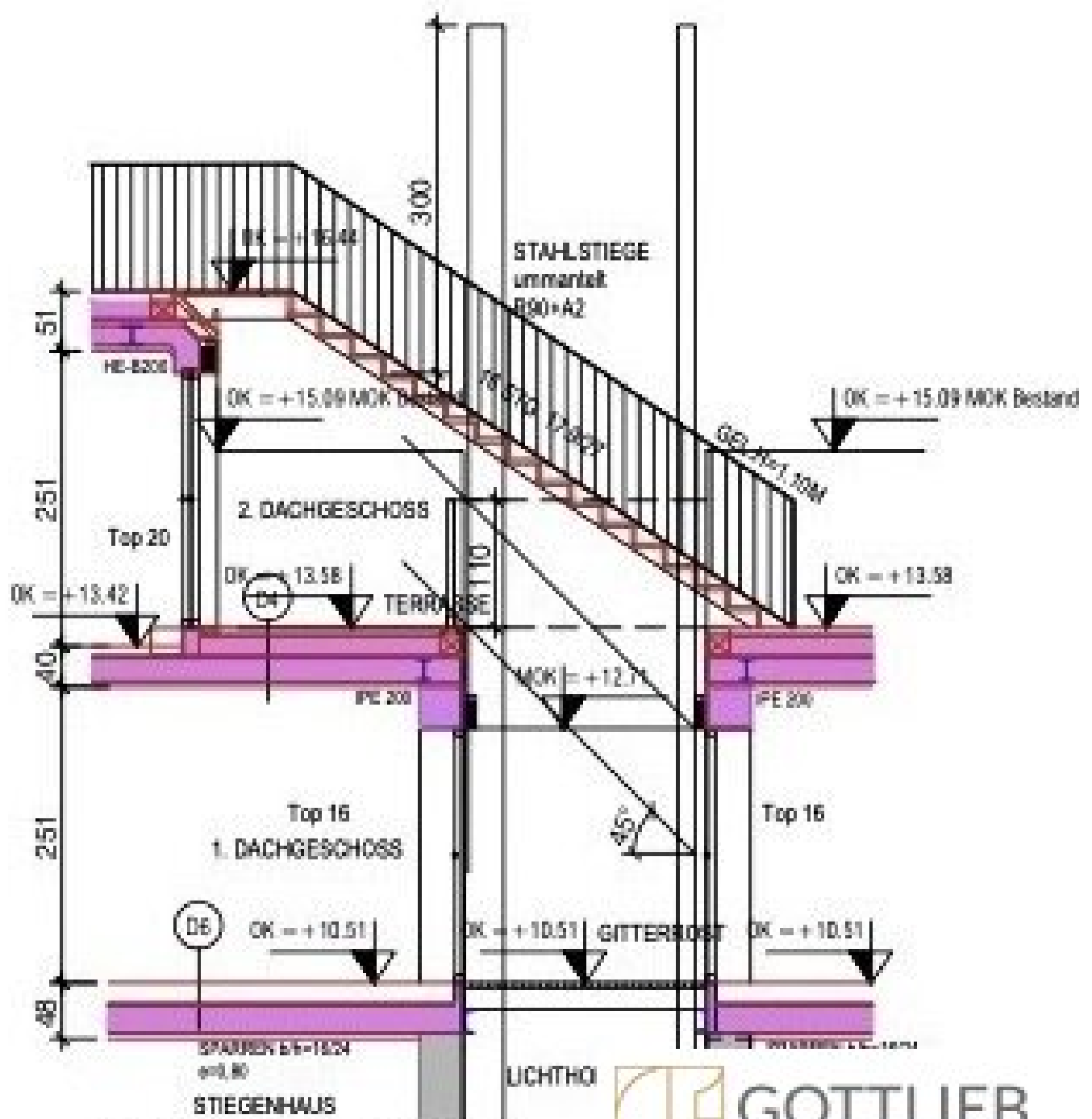








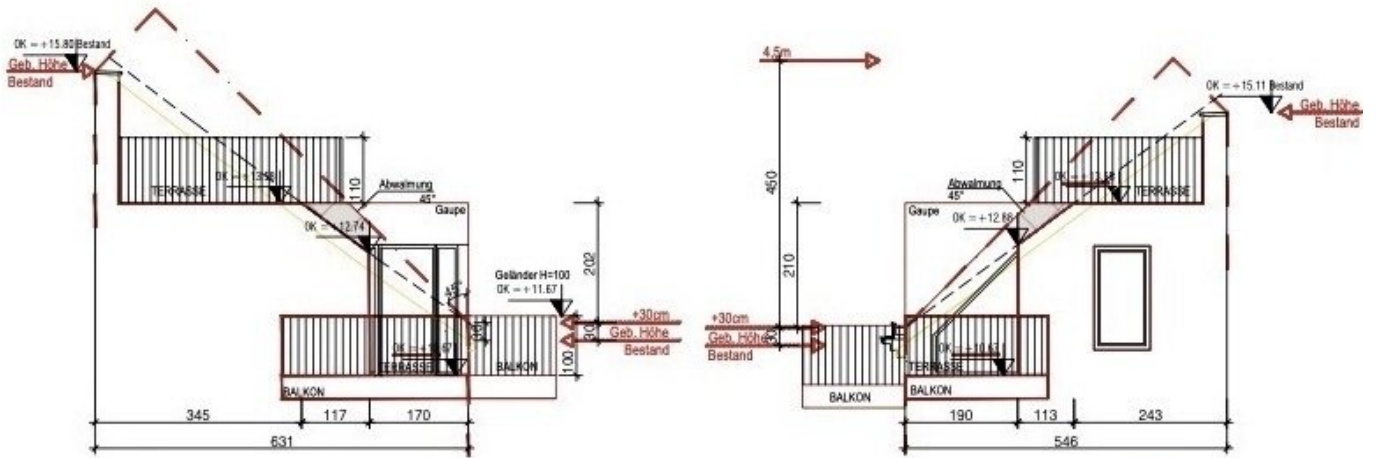




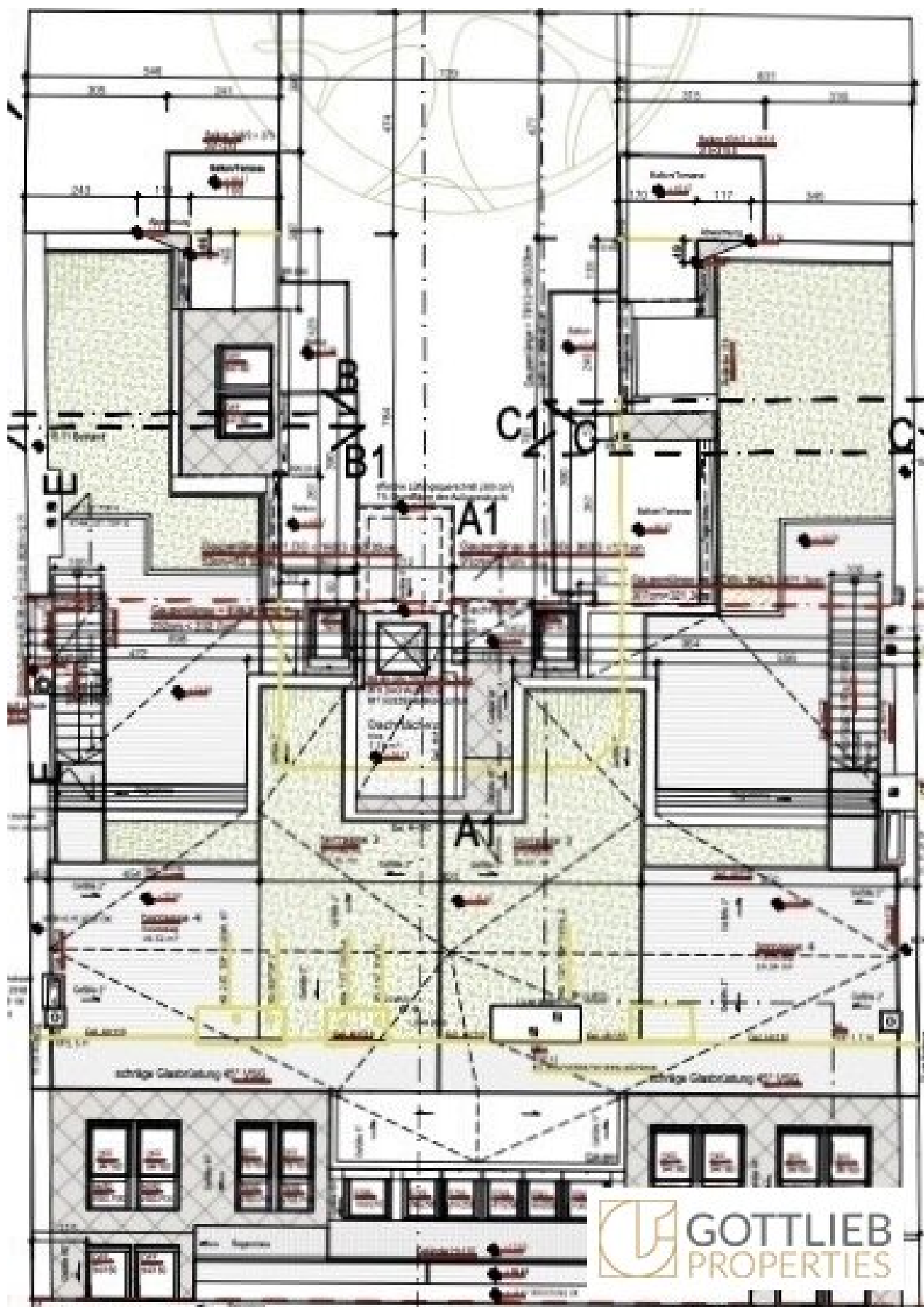
SCHNITT E-E



**GOTTLIEB
PROPERTIES**



Ansicht 2 Hoftrakt



Objektbeschreibung

Bei der zum sofortigen Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein dreigeschossiges Mittelzinshaus aus der Gründerzeit mit Rohdachboden sowie einem Geschäftslokal.

Die gesamte Liegenschaft umfasst derzeit eine Gesamtnutzfläche von ca. 744,74 m².

Die Baubewilligung vom Februar 2025 sieht eine Sanierung, einen Zu- und zweigeschossigen Ausbau des Dachgeschosses vor. Die Gesamterweiterung beträgt insgesamt siebzehn Wohnungen mit ca. 1.059,78 m² Wohn-Nutzfläche sowie Terrassen und Balkone von 264,40 m² und zwei Büroeinheiten mit ca. 100,33 m² Nutzfläche.

Der Bestand

9 Wohnungen sowie ein Geschäftslokal, davon

+ 9 Wohnungen mit insgesamt ca. 516,26 m² mit **Befristung**

+ Geschäftslokal mit ca. 228,48 m² mit **Befristung bis 28.02.2026**

+ Rohdachboden mit ca. 316,56 m²

Die Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse II

+ Beschränkung der Gebäudehöhe auf 15 m

+ geschlossene Bauweise

Der Ertrag

Laut aktueller Zinsliste **ca. € 73.869,96 netto p.a.**

Das Potential

- + Abbruch des bestehenden Dachgeschosses und Aufstockung eines 1. und 2. Dachgeschosses zur **Erweiterung auf insgesamt 17 Wohnungen mit ca. 1.059,28 m² Wohn-Nutzfläche sowie Terrassen und Balkone von 264,40 m²**
- + zwei Büroeinheiten mit ca. 100,33 m² Nutzfläche
- + Zubau bis zur Baufluchtlinie
- + Zusammenlegung von Wohnungen in den Festgeschossen
- + **mögliche Gesamtfläche nach genehmigten Umbau inklusive Balkone, Terrassen und Allgemeinflächen ca. 1.670,20 m²**
- + **die Baugenehmigung erfolgte im Februar 2025**

Verkehrsanbindung

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl mit dem PKW, als auch mit diversen U-Bahn- und Autobus-Linien in ungefähr 20 Minuten die Wiener Innenstadt, den Wienerwald und in wenigen Minuten den Wiener Westbahnhof sowie den Hauptbahnhof.

- + U-Bahn-Linien U4, U6
- + Autobus-Linien 10A, 12A, 57A und 63A
- + Wiener Westbahnhof

Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Rudolfsheim-Fünfhaus, der 15. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit einigen Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngegenden Wiens.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Meiselmarkt, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in Gekhnähe. Auch die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Längenfeldgasse garantiert eine perfekte Verkehrsanbindung.

Das nahe gelegene Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen, dem Tiergarten und seiner Orangerie, der Auer-Welsbach-Park und das Technische Museum, der Wienerwald mit Grünflächen, Spielplätzen und Lokalen oder die Wiener Stadthalle mit diversen Veranstaltungen und Konzerten laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap