

**Fast leeres Zinshaus (92% Leerstandsquote) mit  
ausgebautem DG (2006) und 202 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial - mit  
Gloriette Blick!**



**Objektnummer: 2500**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.091,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	2.600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.166,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.513,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

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









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein hochinteressantes Zinshaus mit rund 1.093 m<sup>2</sup> bestehender Wohnfläche, das sich durch substanzielle Ausbaureserven, flexible Verwertungsstrategien und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial auszeichnet. Die Liegenschaft eignet sich sowohl für klassische Buy-and-Hold-Strategien als auch für Projektentwicklung mit Einzelabverkauf.

Bestandskennzahlen:

- 1.092 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche (IST-Zustand)
- Funktionale Grundrisse mit guter Parzellierbarkeit
- kleine Einheiten - zwischen 30-57m<sup>2</sup>
- 22 Wohnungen, davon 2 unbefristete Altmieten - rest Leer. 2 Neubau (BJ 2006) DG Wohnungen.
- Gartenflächen den Wohneinheiten zuordenbar ? Steigerung der Marktmieten/des Verkaufserlöses
- Balkonpotenzial vorhanden; Möglichkeit zur Errichtung von Stelzenbalkonen im Innenhof zur zusätzlichen Miet- und Verkaufswertsteigerung
- Liftanlage bereits vorhanden (wesentlicher Faktor für DG- und Premiumverwertung)
- Teilweise thermische Sanierung der Innenfassade bereits umgesetzt ? reduzierter Investitionsbedarf

Dachgeschoss & Entwicklungsreserve (Value-Add)

Das Dachgeschoss wurde bereits 2006 ausgebaut, wobei die bauliche Ausnutzung nicht

vollständig ausgeschöpft wurde. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Ausbaupotenzial von ca. 200 m<sup>2</sup> gewichteter Fläche, das einen signifikanten Hebel auf den Gesamtwert der Liegenschaft darstellt.

- Terrassenflächen im Dachgeschoss können den Einheiten zugeordnet werden
- DG-Wohnungen mit Glorietteblick
- Sehr gutes Verhältnis zwischen Investitionsvolumen und erzielbarem Mehrwert

Verwertungszszenarien:

- Einzelabverkauf nach Entwicklung (inkl. DG-Erweiterung, Balkone, Terrassen)
- Einzelabverkauf ohne Entwicklung
- Kurzzeitvermietung möglich! Keine Wohnzone
- Optimierung der Mieterträge durch Flächenzuordnung und Qualitätssteigerung
- Langfristiges Renditeobjekt mit Entwicklungskomponente
- Attraktiv für Bauträger, institutionelle Investoren, Family Offices oder private Bestandshalter

Fazit:

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus stabilem Bestand, konkreter Ausbaureserve und klar kalkulierbarer Wertsteigerung. Ein Objekt, das sowohl im aktuellen Marktumfeld als auch mittel- bis langfristig eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwarten lässt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap