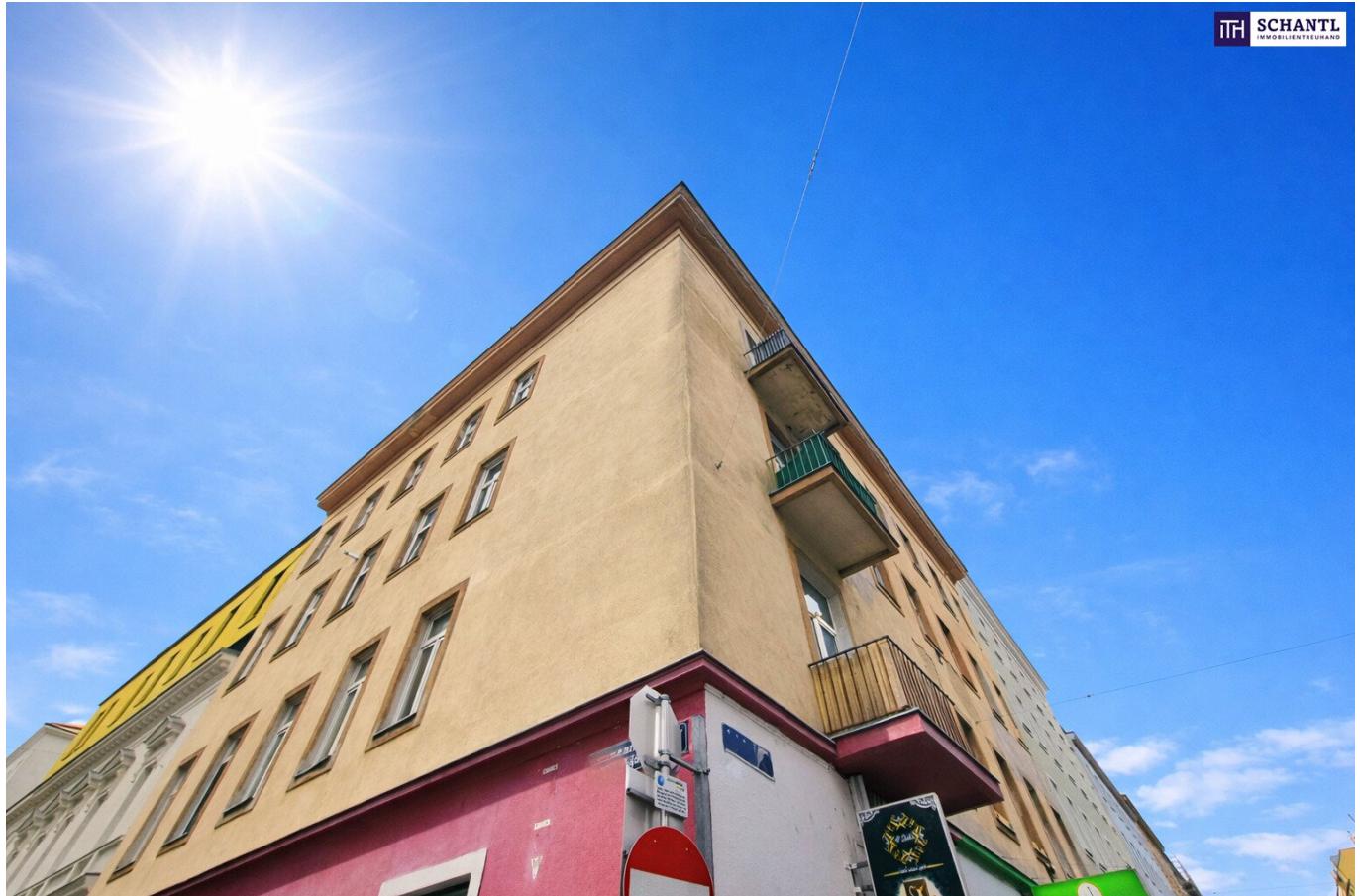


**Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis  
+ Gute Vermietbarkeit + 80% Leerstand + Großes Potential  
im Dach + Vielseitige Verwertungsmöglichkeiten!  
TOP-Lage im Supergrätzl!**



**Objektnummer: 293674**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1947
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	741,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.091,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.520.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.393,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



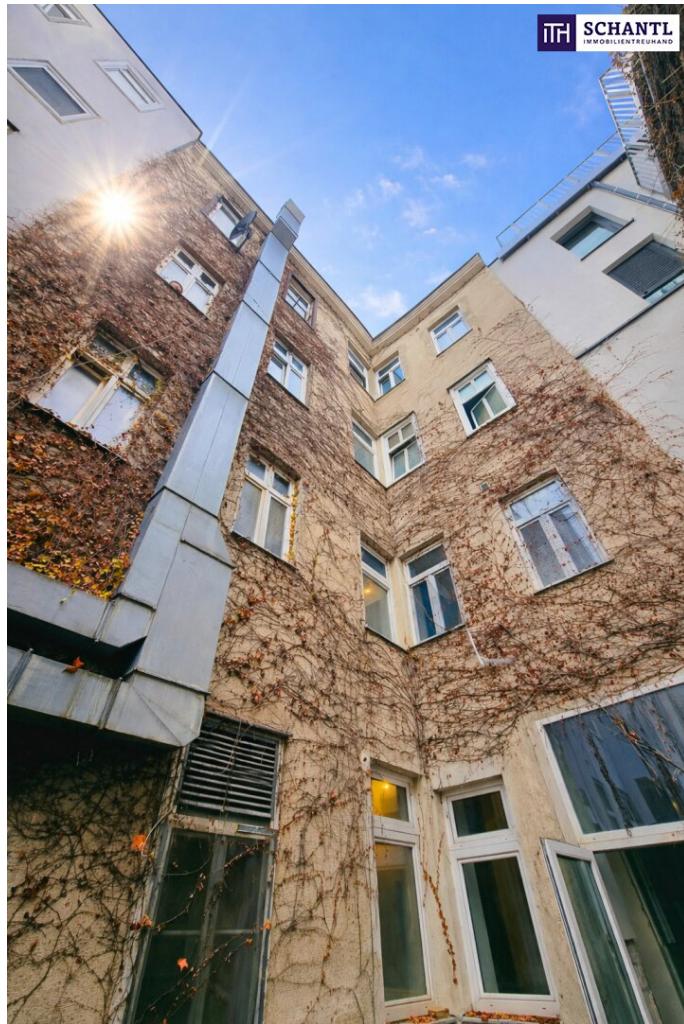
### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

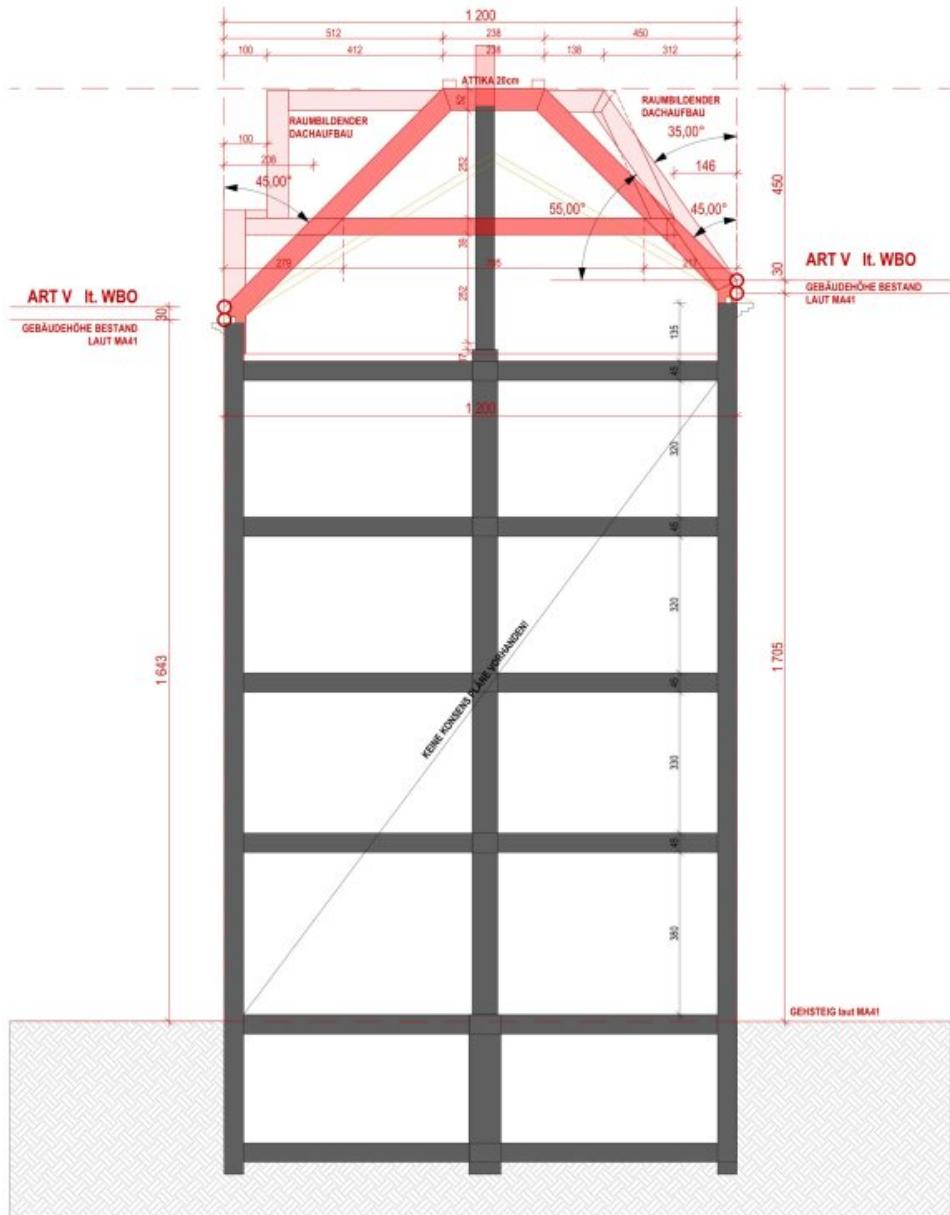
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

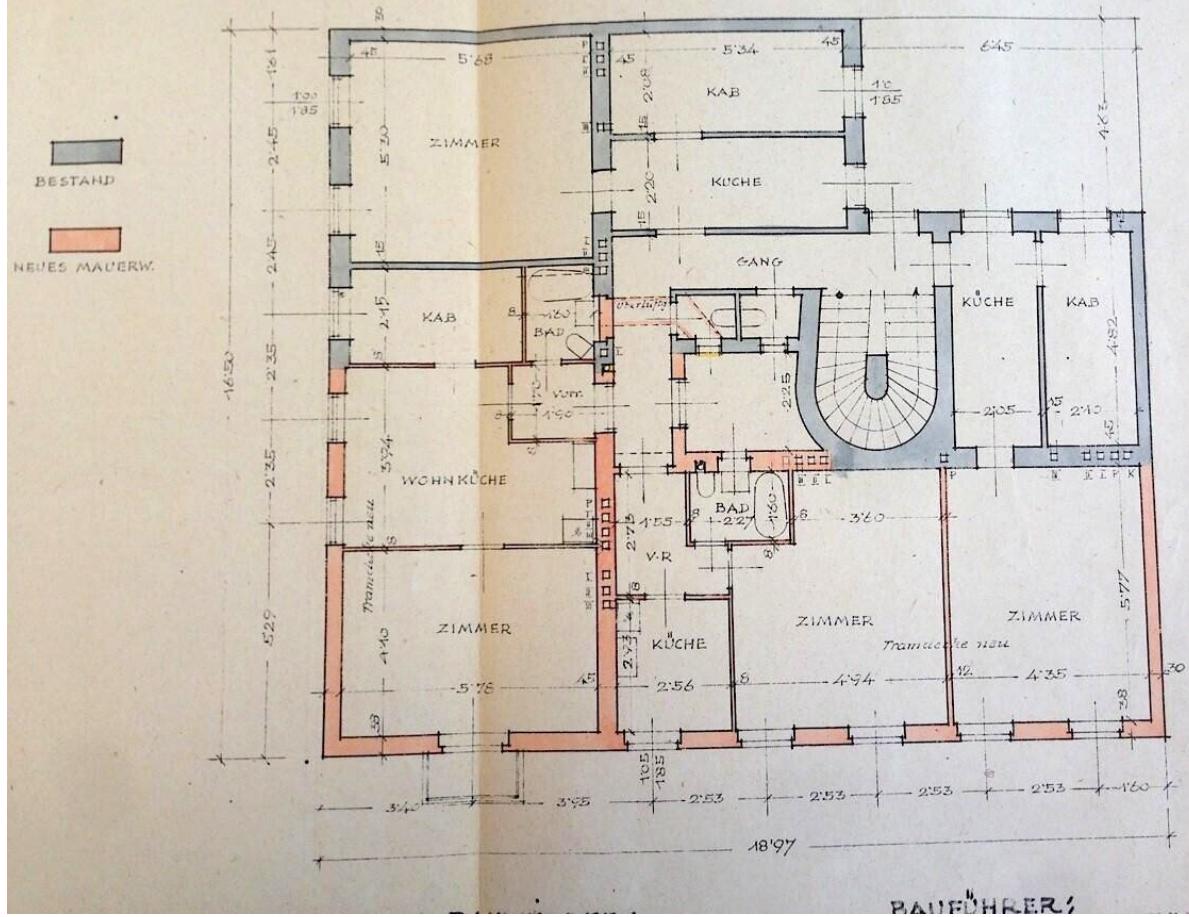
Verfügung.



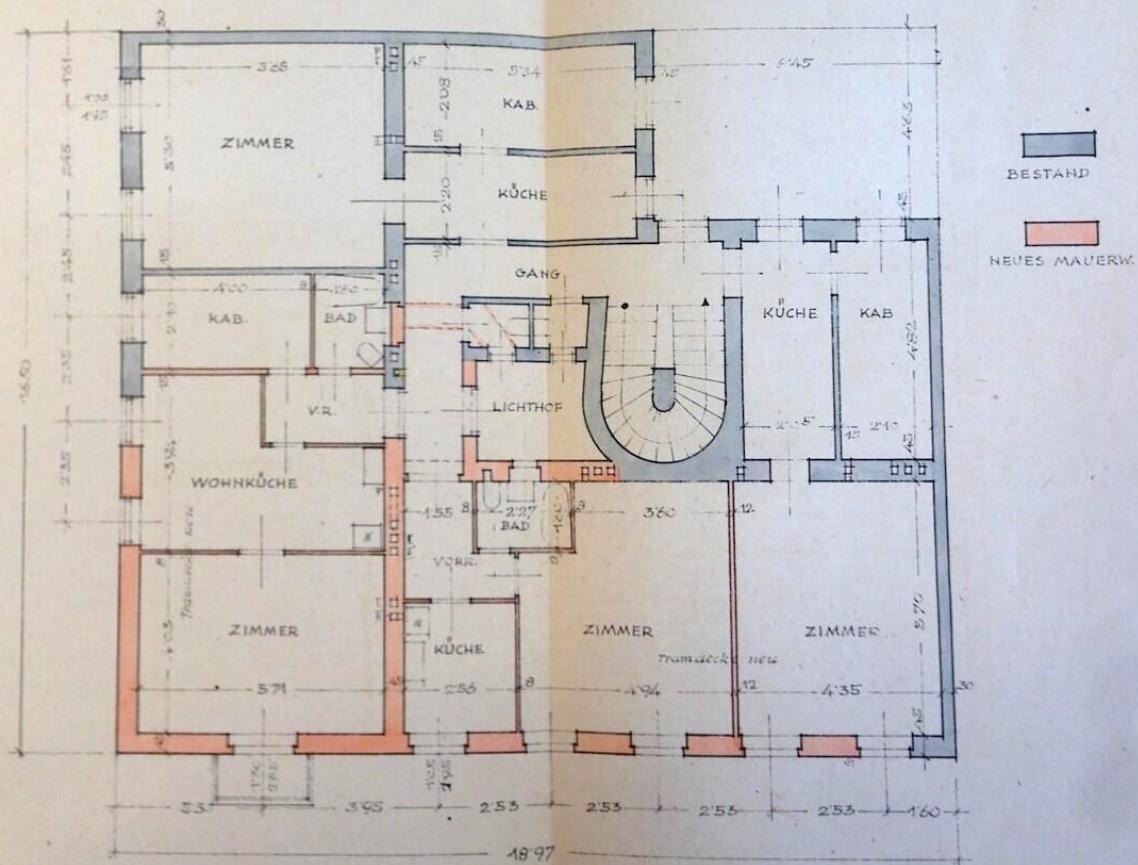
SCHNITT



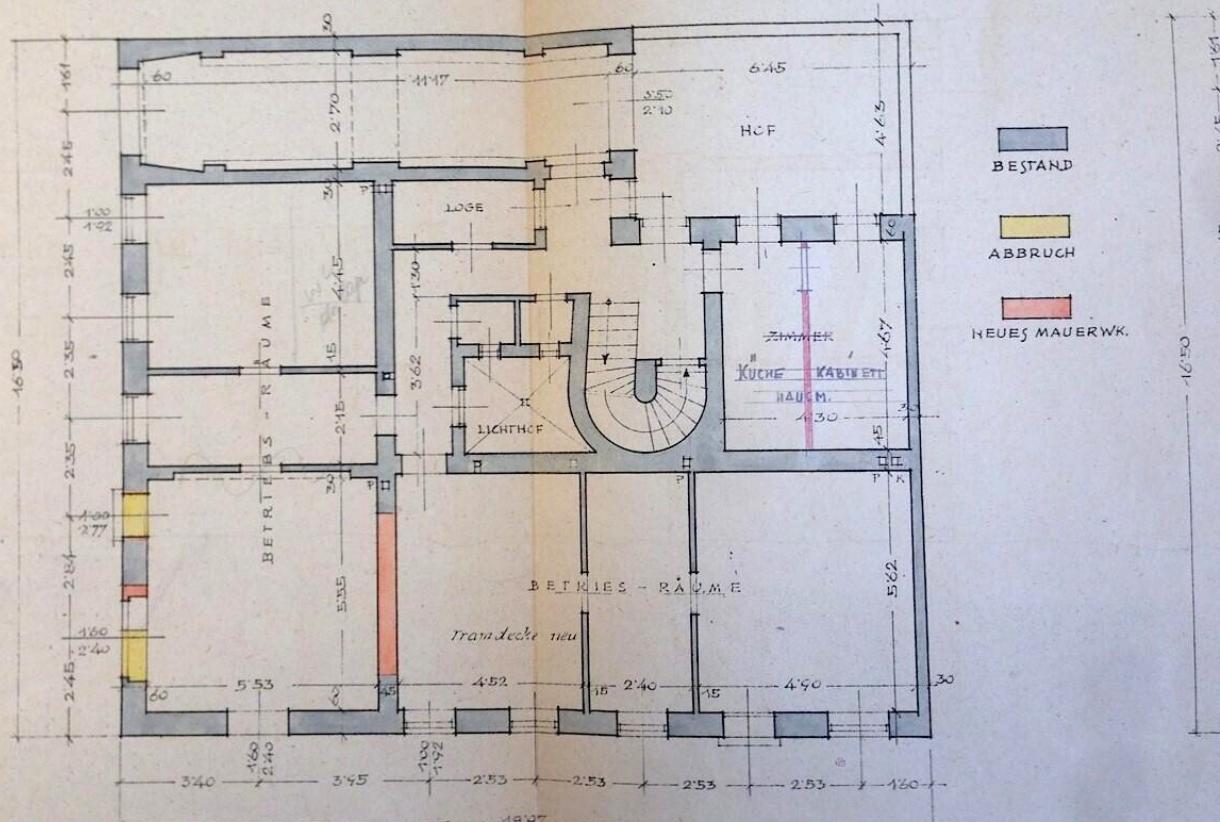
3. STOCK



2. STOCK

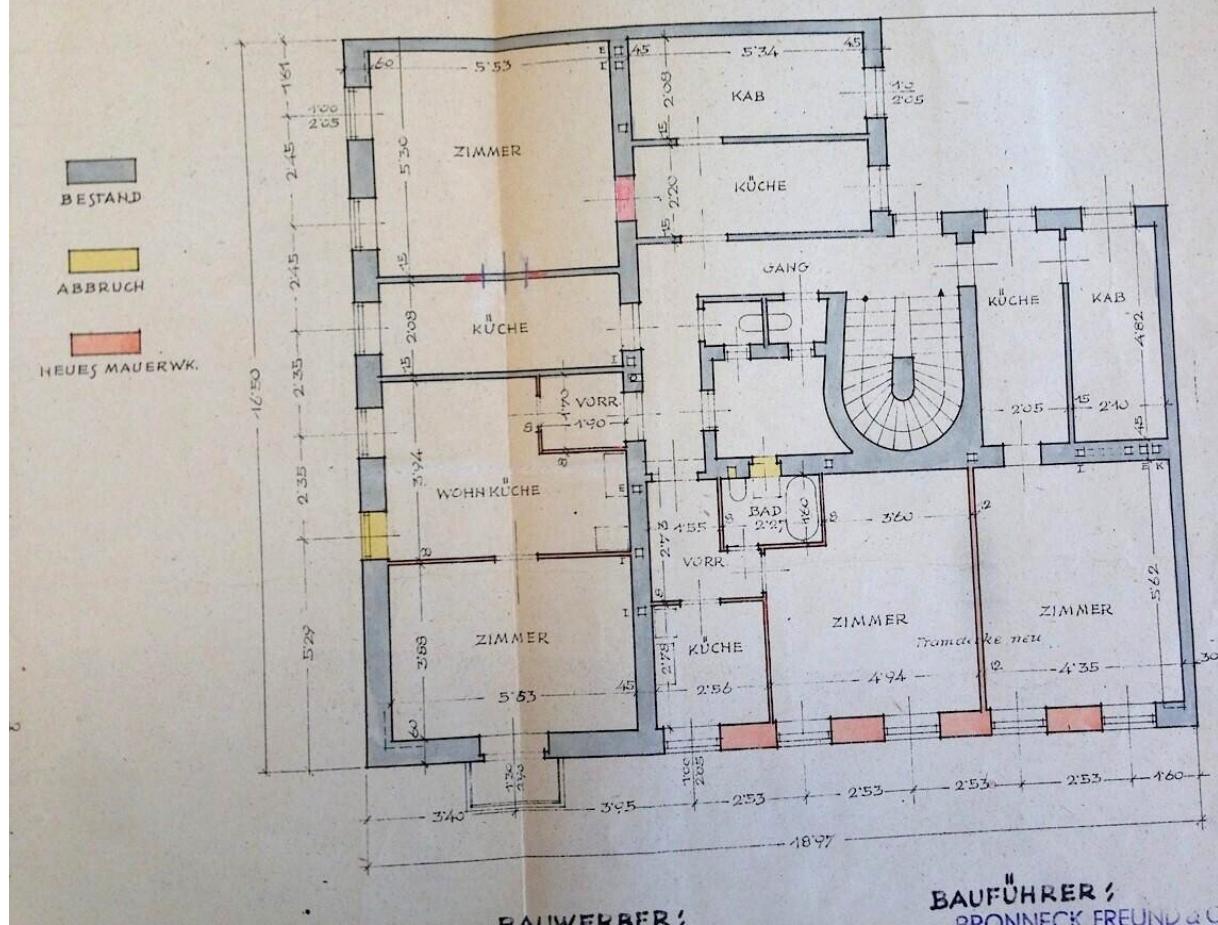


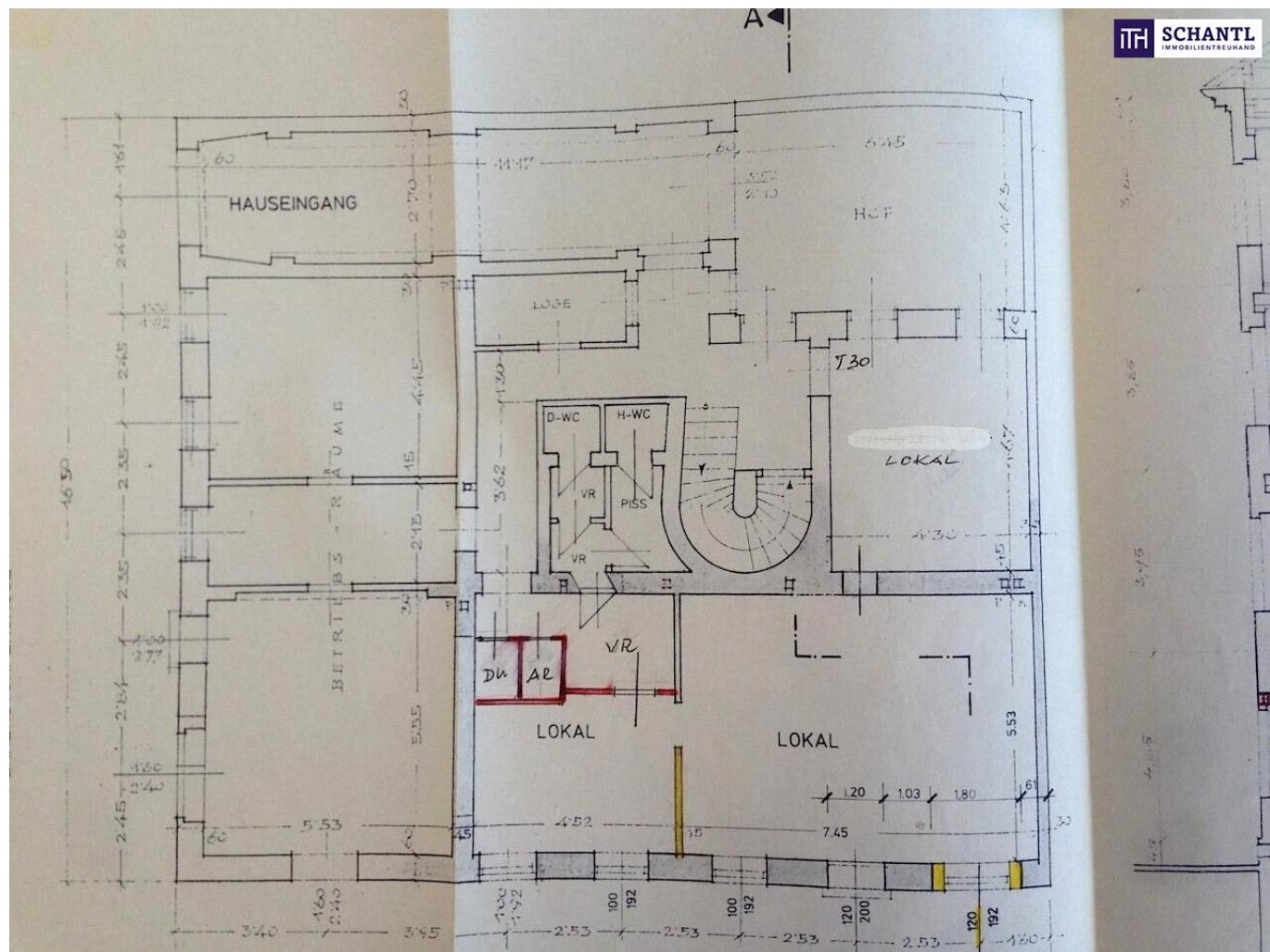
ERDGESCHOSZ

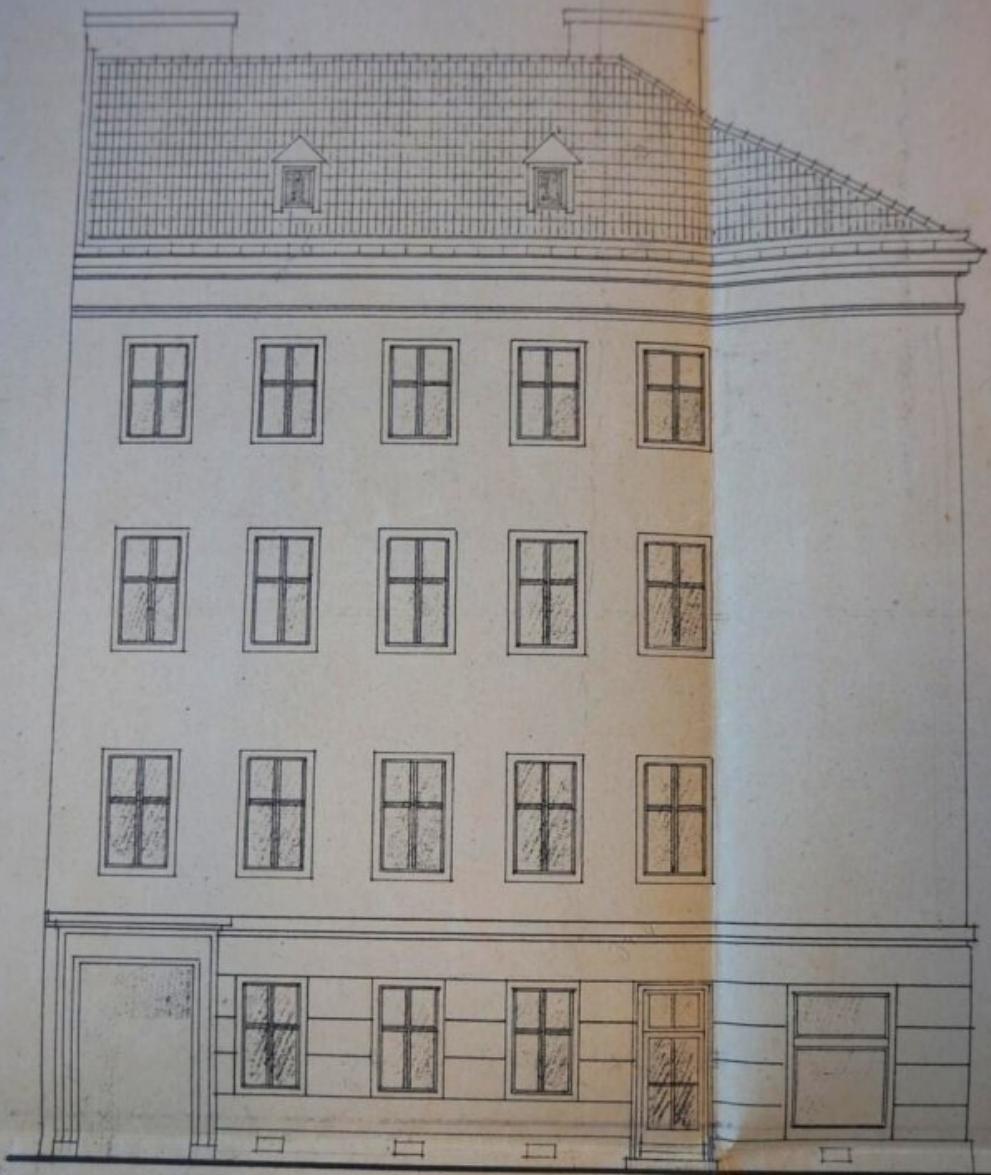


1. STOCK

IT SCHANTL  
IMMOBILIENREHABILITATION



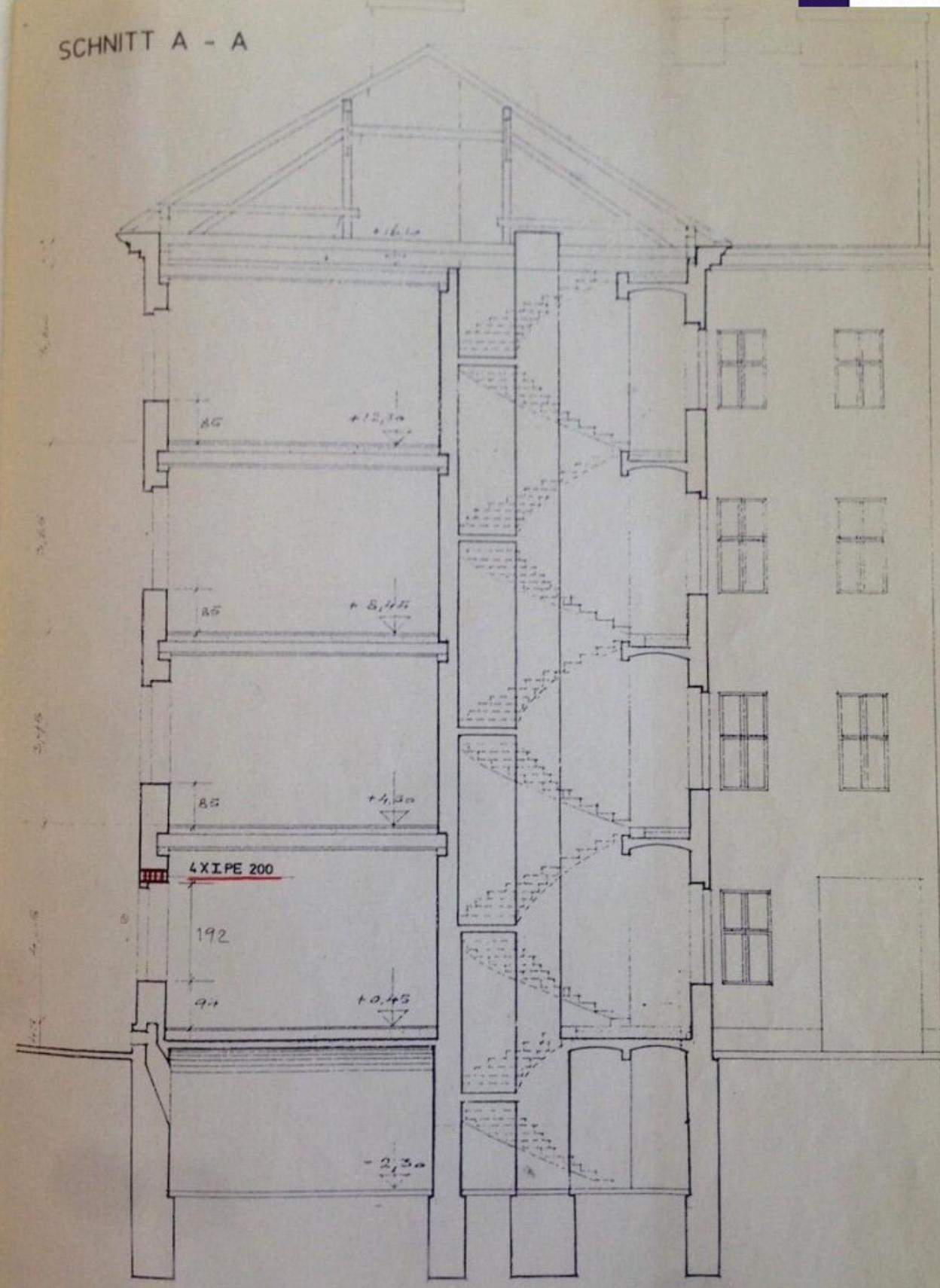




ANSICHT PERNERSTORFFGASSE. 75.

WIEN, 5. OKTOBER 1947.

SCHNITT A - A





ANSICHT NEILREICHGASSE

DER BAUFGÜTER

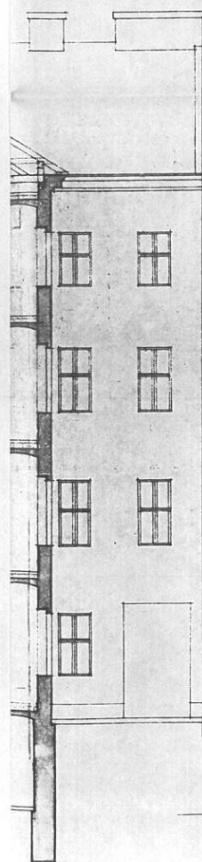
BRONNECK, FREUND & Co.  
Baugesellschaft m. b. H.  
WIEN III., JACQUINGASSE Nr. 15  
Tel. U-16-2-82

FÜR DEN EIGENTÜMER

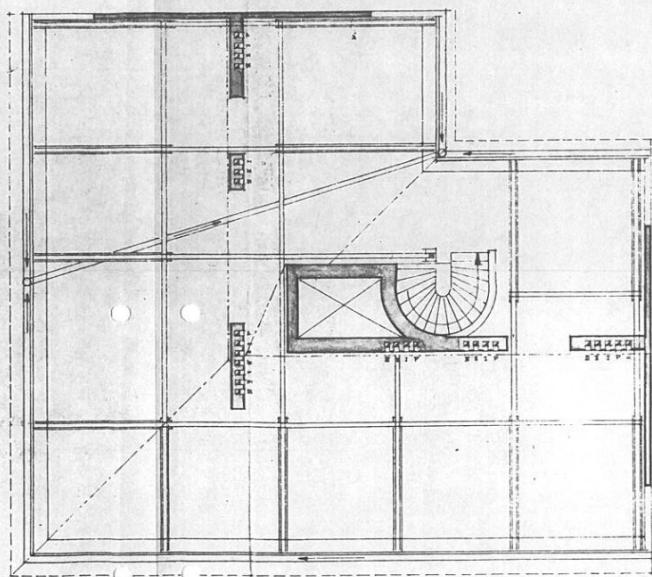
als großzügigster Vermieter  
**FELIX TUSCHAK**  
Treuhänder u. Vermögensverwalter  
Wien VIII., Florianigasse, 3

STAND DEZ. 1979

TH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



DACHGESCHOSZ



1 0 5 10 m

# Objektbeschreibung

**Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis + Gute Vermietbarkeit + 80% Leerstand + Großes Potential im Dach + Vielseitige Verwertungsmöglichkeiten!  
TOP-Lage im Supergrätzl!**

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

**Ideal auch zur Vermietung - angemessener Mietzins!**

## Ihre Vorteile:

- **Erstklassige Lage:** Das Supergrätzl bietet ein innovatives Wohnkonzept mit Fokus auf Verkehrsberuhigung, mehr Grünflächen und erhöhter Aufenthaltsqualität.
- **Attraktive Preisgestaltung:** Perfekt für Eigennutzer:innen und Investor:innen mit Weitblick.
- **Vielseitige Nutzung:** 12 Wohnungen zwischen 20 und 65 m<sup>2</sup> und 2 Geschäftslokale im EG mit ca. 73m<sup>2</sup> und 85m<sup>2</sup>.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig 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.
- **Fernwärme befindet sich in der Straße direkt vor dem Haus**
- **Attraktive Förderungen bei Sanierungsmaßnahmen**

- **Angemessener Mietzins bei Vermietung**

## **Das Supergrätzl – ein Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit und Lebensqualität:**

- Verkehrsberuhigte Zonen und innovative **Cooling-Maßnahmen** für ein angenehmes Klima.
- Optimierte Infrastruktur für eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie.

Dieser Rohdiamant besticht durch ca. 80% Leerstand, ein großes Potential im Dachgeschoss (ca. 350-400m<sup>2</sup>), sowie eine sehr attraktive Mikrolage mit der U-Bahn ums Eck.

Facts:

**+ 12 Wohnungen**

**+ 2 Geschäftslokale**

**+ 80% Leerstand: Das Geschäftslokal TOP1-2 ist unbefristet vermietet (ca. 84,58m<sup>2</sup>) sowie die Wohnung TOP 11 (65,82m<sup>2</sup>).**

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

**+ Durch Verwendung bzw. Nutzung der Gangflächen zu den Wohnungen, ergibt sich noch ein Potential von zusätzlich ca. 30m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

**+ Ca. 350 bis 400m<sup>2</sup> Potential im Dachgeschoss**

**+ Angemessener Mietzins bei Vermietung**

Kaufpreis: € 1.520.000.-

[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 <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap