# Rohdachboden im Stilzinshaus am Fuße des Wilhelminenbergs – ca. 400 m² zzgl. Freiflächen erzielbar - EUR 625/m2 Wohnfläche




**Objektnummer: 5675/522**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 400,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 249.600,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 624,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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











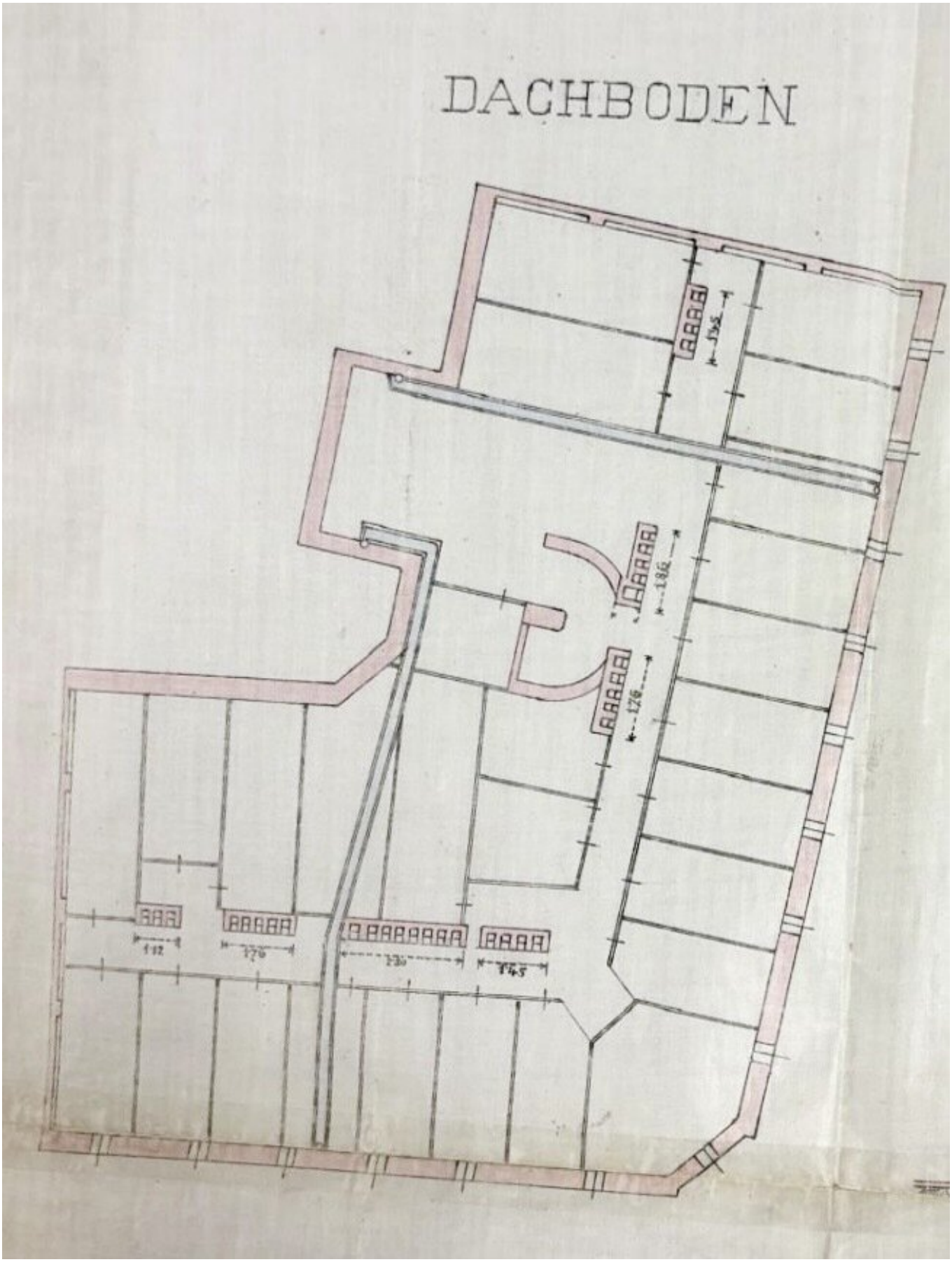




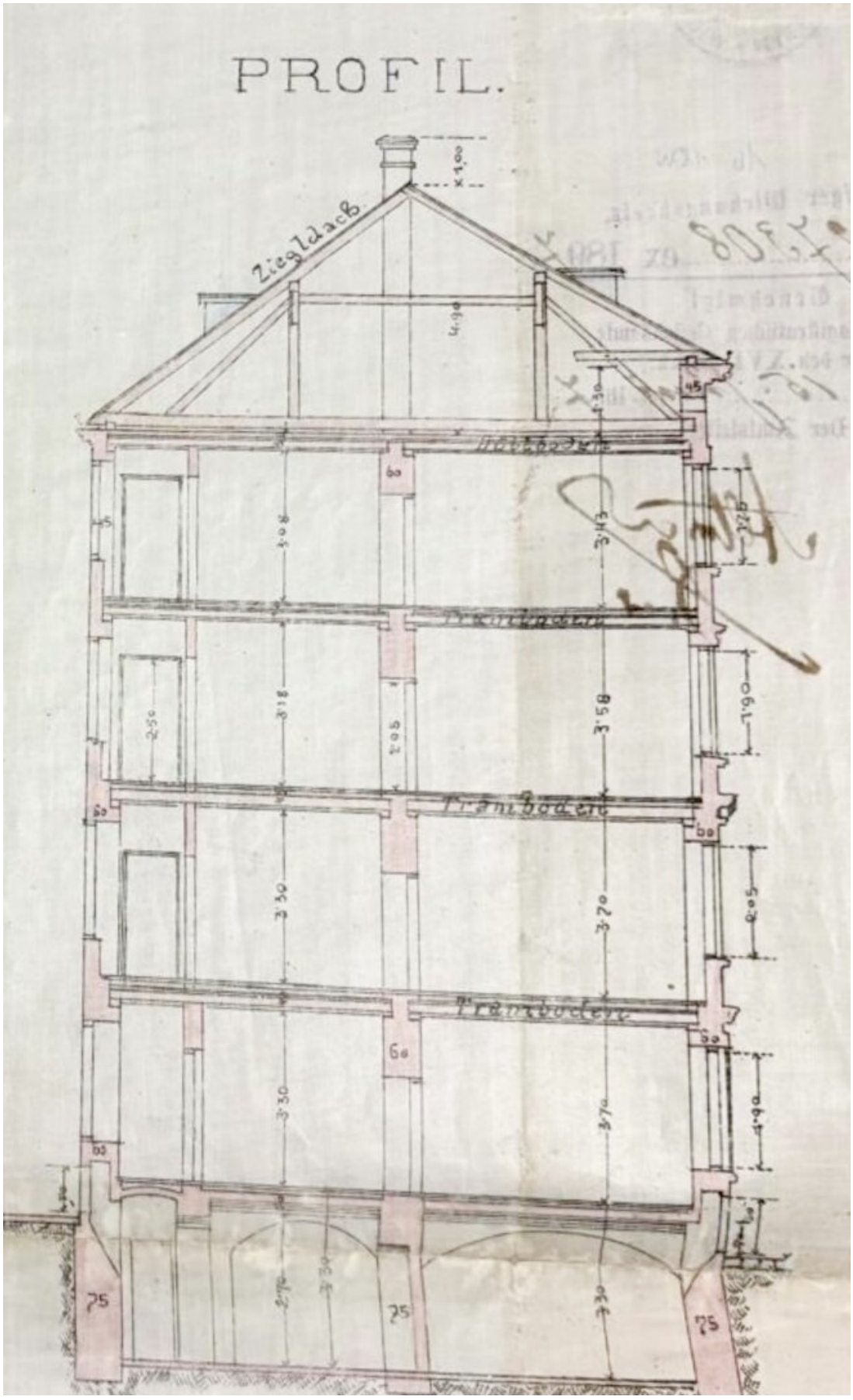





12-14


DACHBODEN
112
176
130
145

# PROFIL.



# Objektbeschreibung

**Rohdachboden mit Entwicklungspotenzial**

**Stilzinshaus am Fuße des Wilhelminenbergs | 1160 Wien**

**Projektchance für Bauträger & Investoren**

In attraktiver Wohnlage des 16. Wiener Gemeindebezirks, direkt an der Wilhelminenstraße und am Fuße des Wilhelminenbergs, gelangt ein Rohdachboden in einem sanierten Stilzinshaus aus der Jahrhundertwende zum Verkauf.

Die Liegenschaft bietet eine hochinteressante Entwicklungsoption für Bauträger und Investoren, die innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial in etablierter Wohnlage suchen.

Auf Basis einer unverbindlichen Annahme sind rund 400 m² erzielbare Wohnnutzfläche im Dachgeschoss realisierbar, zuzüglich potenzieller Freiflächen wie Terrassen oder Dachterrassen (abhängig von Planung und behördlicher Genehmigung).

**Objekt & Bestand**

Adresse: Wilhelminenstraße, 1160 Wien

Gebäude: Gepflegtes, saniertes Stilzinshaus (Baujahr um 1900)

Zustand Allgemeinflächen: saniert / gepflegt

Dachboden: Rohdachboden, unentwickelt

Potenzial: ca. 400 m² erzielbare Wohnfläche zzgl. Freiflächen (unverbindliche Annahme)

Preis: EUR 625/m2 erzielbarer Wohnfläche

Das bestehende Gebäude präsentiert sich in einem guten Gesamtzustand, wodurch ein Dachgeschossausbau wirtschaftlich effizient und technisch gut integrierbar erscheint. Die Dachstruktur sowie die Hanglage am Wilhelminenberg bieten gute Voraussetzungen für hochwertige Dachgeschosswohnungen mit Ausblick.

**Entwicklungsperspektive**

Der Rohdachboden eignet sich insbesondere für einen klassischen Dachgeschossausbau mit mehreren Wohneinheiten, hochwertige Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Segment oder Anlagewohnungen mit guter Vermietbarkeit.

Durch die mögliche Schaffung von Freiflächen lässt sich ein marktgerechtes Produkt mit deutlichem Mehrwert gegenüber dem Bestand realisieren.

Die erzielbare Wohnfläche von rund 400 m² bietet ausreichend Spielraum für unterschiedliche Grundrisskonzepte sowie eine flexible Projektentwicklung.

**Mikrolage – Wilhelminenstraße / Wilhelminenberg**

Die Wilhelminenstraße zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen des 16. Bezirks und verbindet urbane Infrastruktur mit hohem Grün- und Freizeitwert.

Die unmittelbare Nähe zum Wilhelminenberg sowie dessen Erholungsflächen, eine gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn und Bus mit rascher Anbindung an U3 und U6) sowie eine solide Nahversorgung machen den Standort besonders attraktiv.

Die Gegend erfreut sich steigender Nachfrage bei Eigennutzern, Familien und urbanen Mietern. Dachgeschosswohnungen mit Freiflächen sind in dieser Lage besonders gefragt.

**Investment-Fazit**

Ca. 400 m² erzielbare Wohnfläche zzgl. Freiflächen

Gepflegter Bestand mit guter Substanz

Gute Marktnachfrage im Umfeld

Geeignet für Bauträger, Projektentwickler und Investoren

**Weitere Informationen**

Weiterführende Unterlagen, Detailinformationen sowie Gespräche zur Entwicklungsperspektive stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**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