

**€ 1875.-/m<sup>2</sup> auf den Bestand + Rohdachboden gratis!**  
**Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis**  
**+ Gute Vermietbarkeit + 80% Leerstand + Großes Potential**  
**im Dach! TOP-Lage im Supergrätzl!**



**Objektnummer: 294781**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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 m²                |
| Nutzfläche:       | 1.091,00 m²              |
| Kaufpreis:        | 1.450.000,00 €           |
| Kaufpreis / m²:   | 1.329,06 €               |
| Provisionsangabe: |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

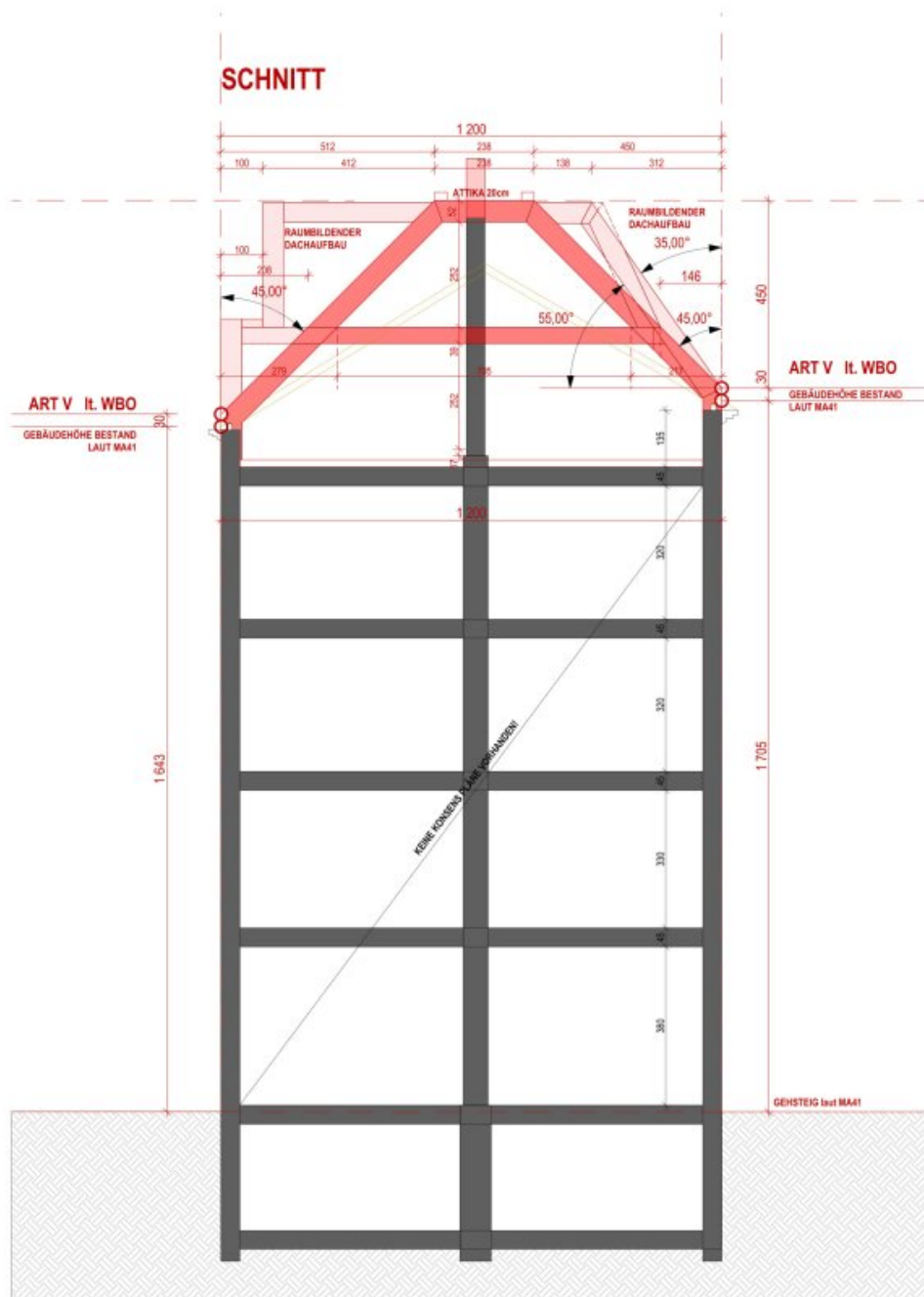
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

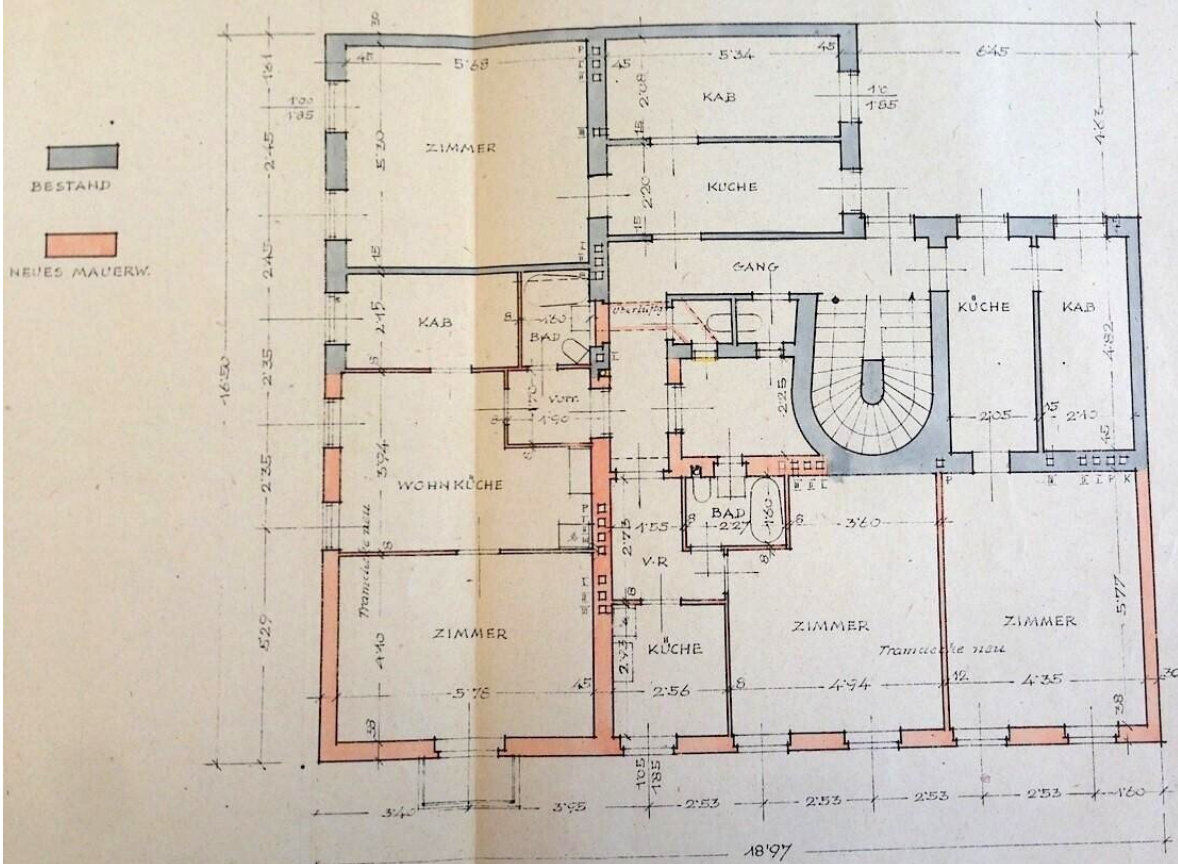
Verfügung.





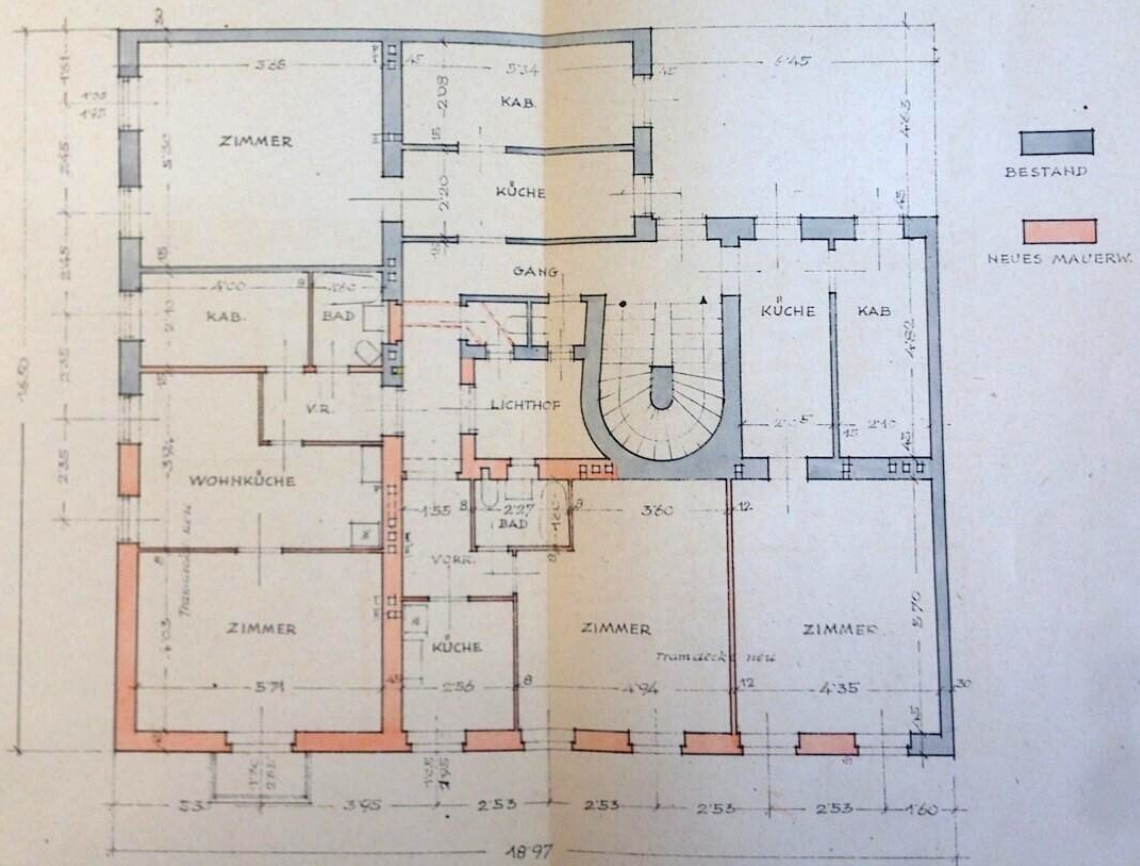


# 3. STOCK



BAUEHRER:

## 2. STOCK

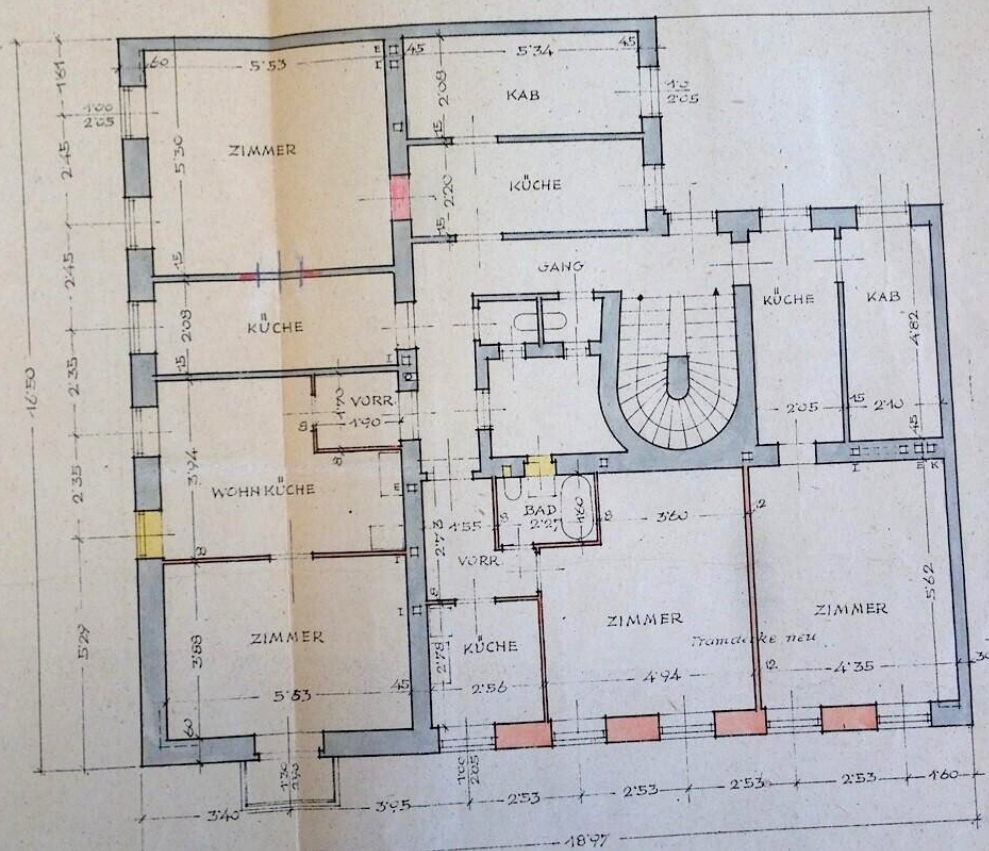






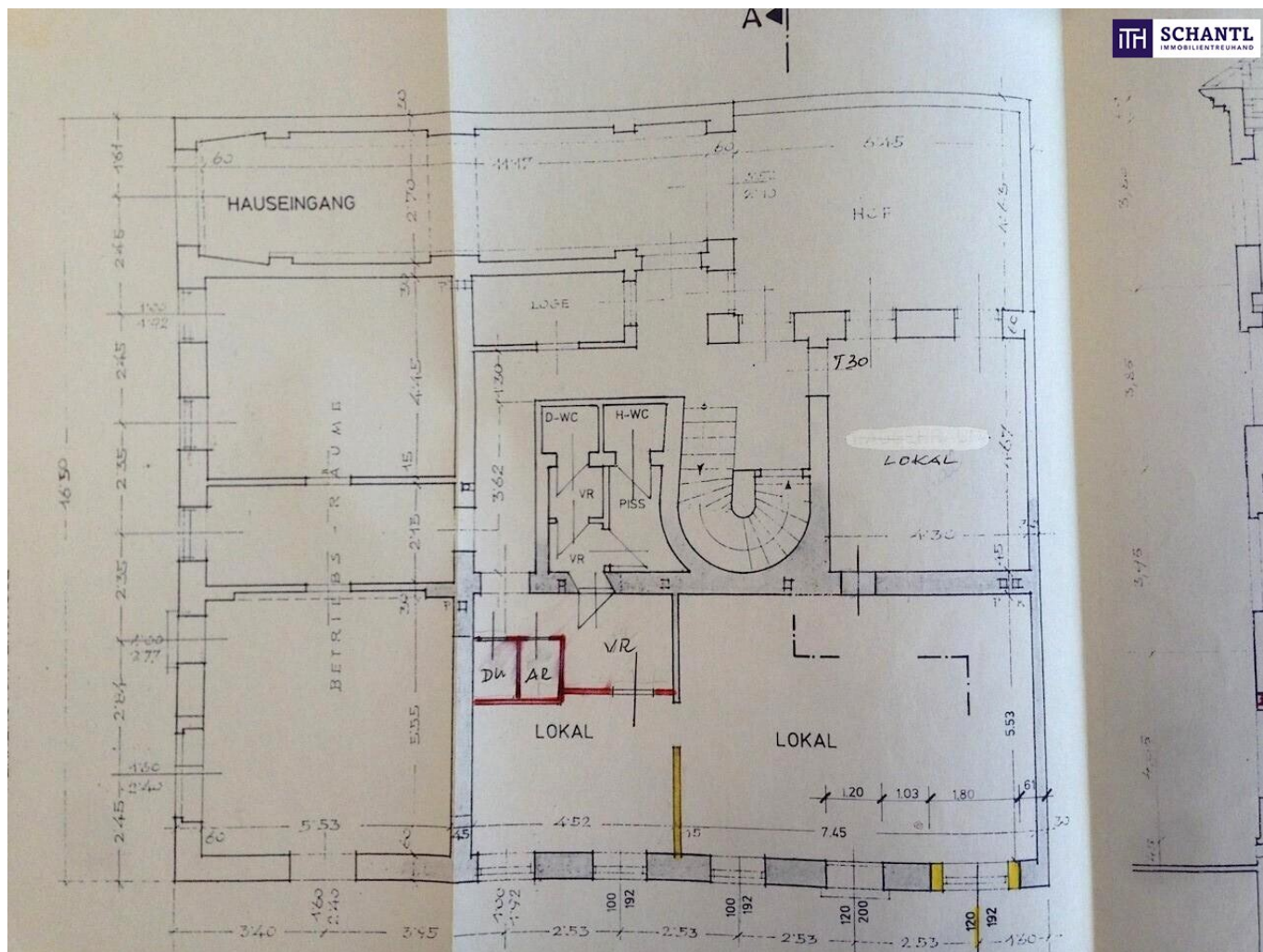
# 1. STOCK

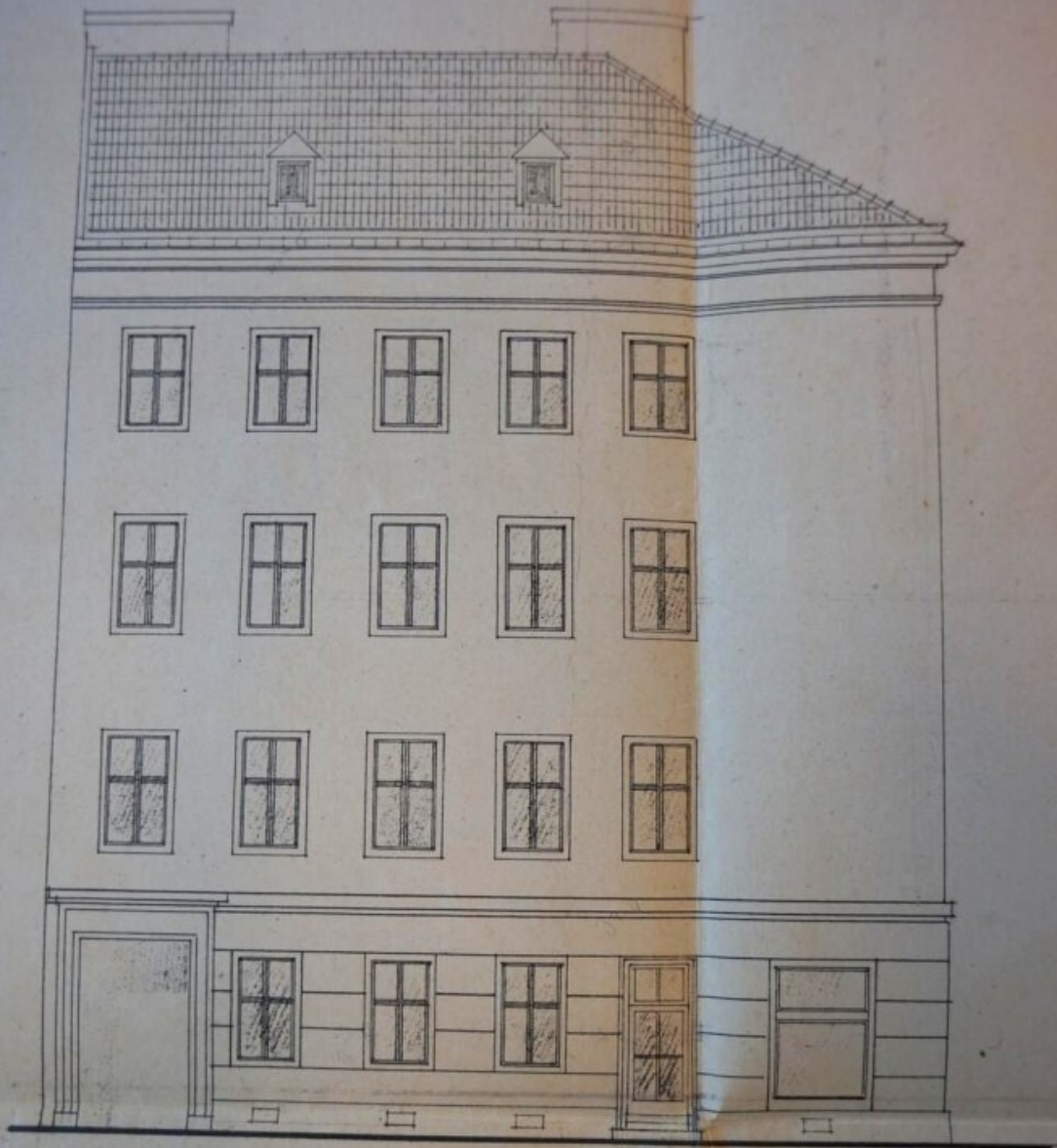
BEISTAND  
ABBRUCH  
NEUES MAUERWK.



BAUFÜHRER:  
BRONNECK FREUND & Co





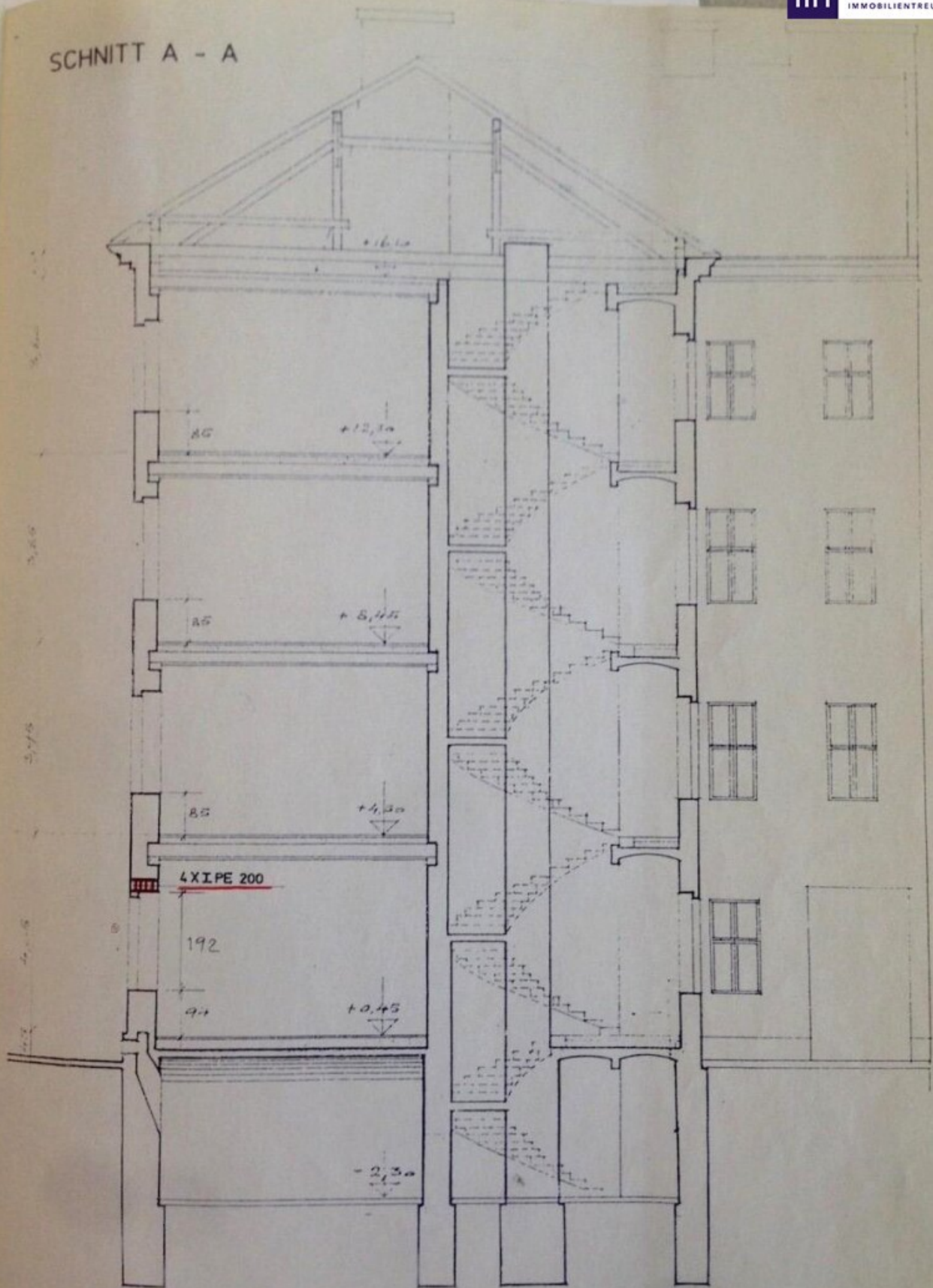


ANSICHT PERNERSTORFFERGASSE. 75 /

WIEN, 5. OKTOBER 1947,



SCHNITT A - A







ANSICHT NEILREICHGASSE

DER BAUFÜHRER

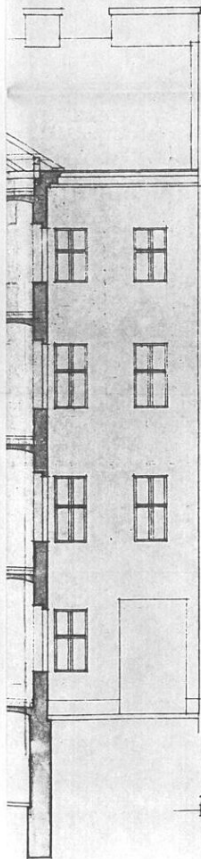
**BRONNECK, FREUND & Co.**  
Baugesellschaft m. b. H.  
WIEN III., JACQUINGASSE Nr. 15  
Tel. U-16-2-82

FÜR DEN EIGENTÜMER

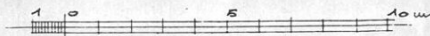
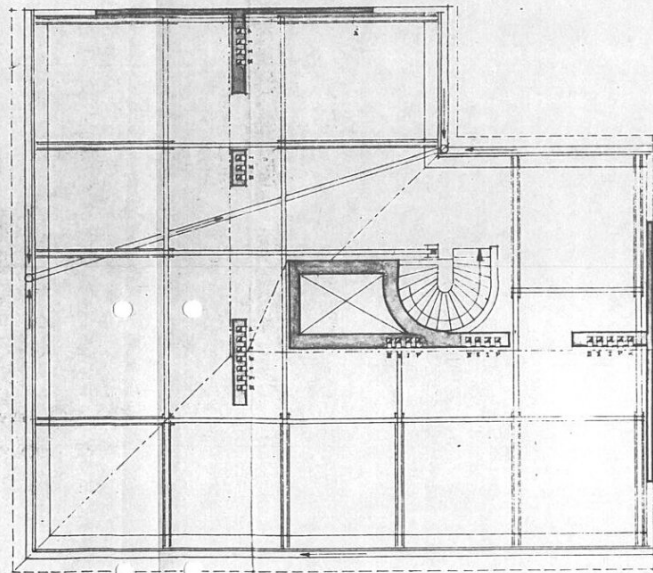
als bevollmächtigter Vertreter  
**FELIX TUSCHAK**  
Treuhand- u. Vermögensverwalter  
Wien VIII., Florianigasse 8

mikroverfilmt

STAND DEZ. 1979



DACHGESCHOSZ



## Objektbeschreibung

€ 1875.-/m<sup>2</sup> auf den Bestand + Rohdachboden gratis! Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis + Gute Vermietbarkeit + 80% Leerstand + Großes Potential im Dach! 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: € 1.450.000.-

[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