

€ 1950.-/m² auf den Bestand + Rohdachboden gratis!
Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis
+ Gute Vermietbarkeit + 80% Leerstand + Großes Potential
im Dach! TOP-Lage im Supergrätzl!



Objektnummer: 295251

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

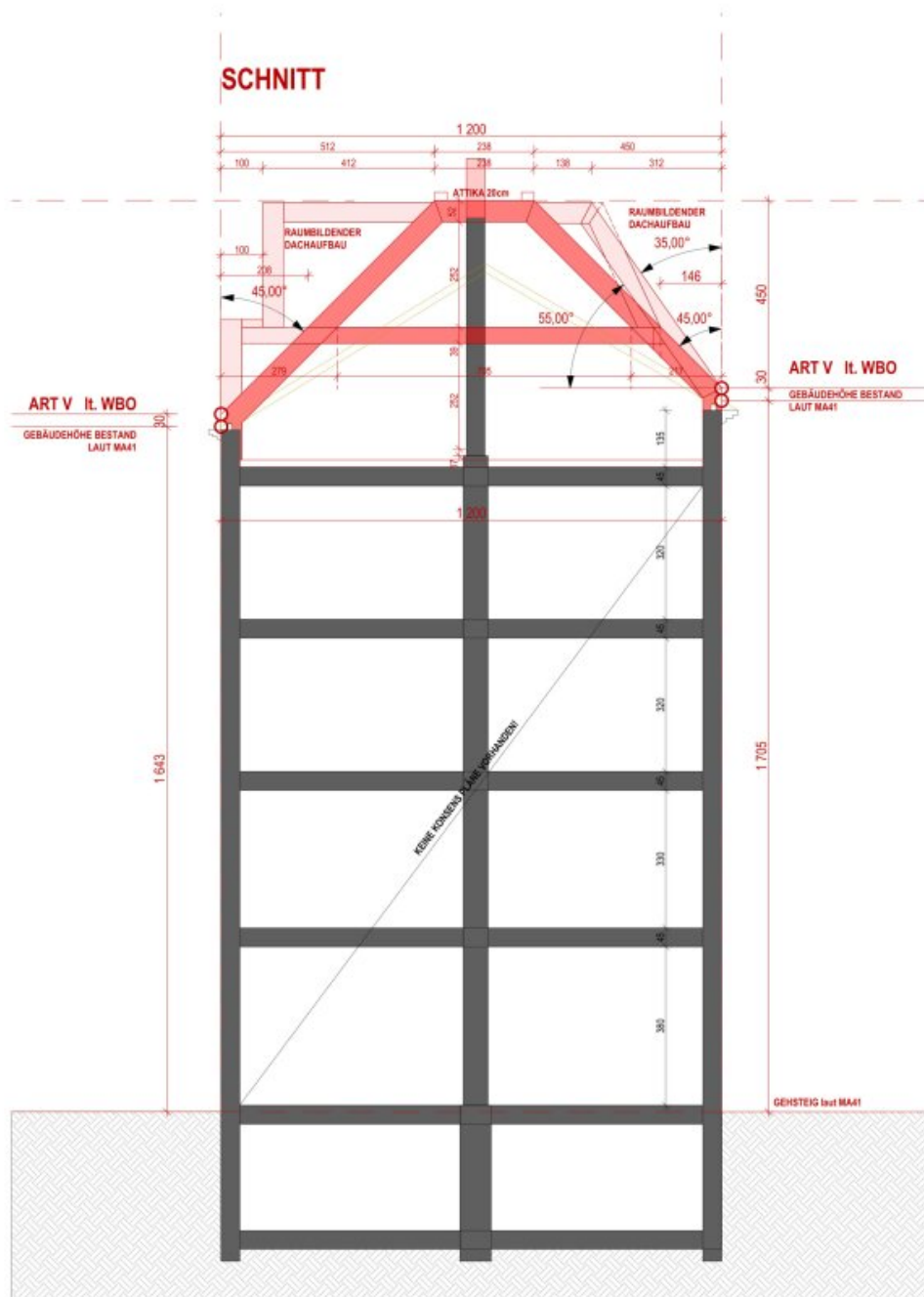
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

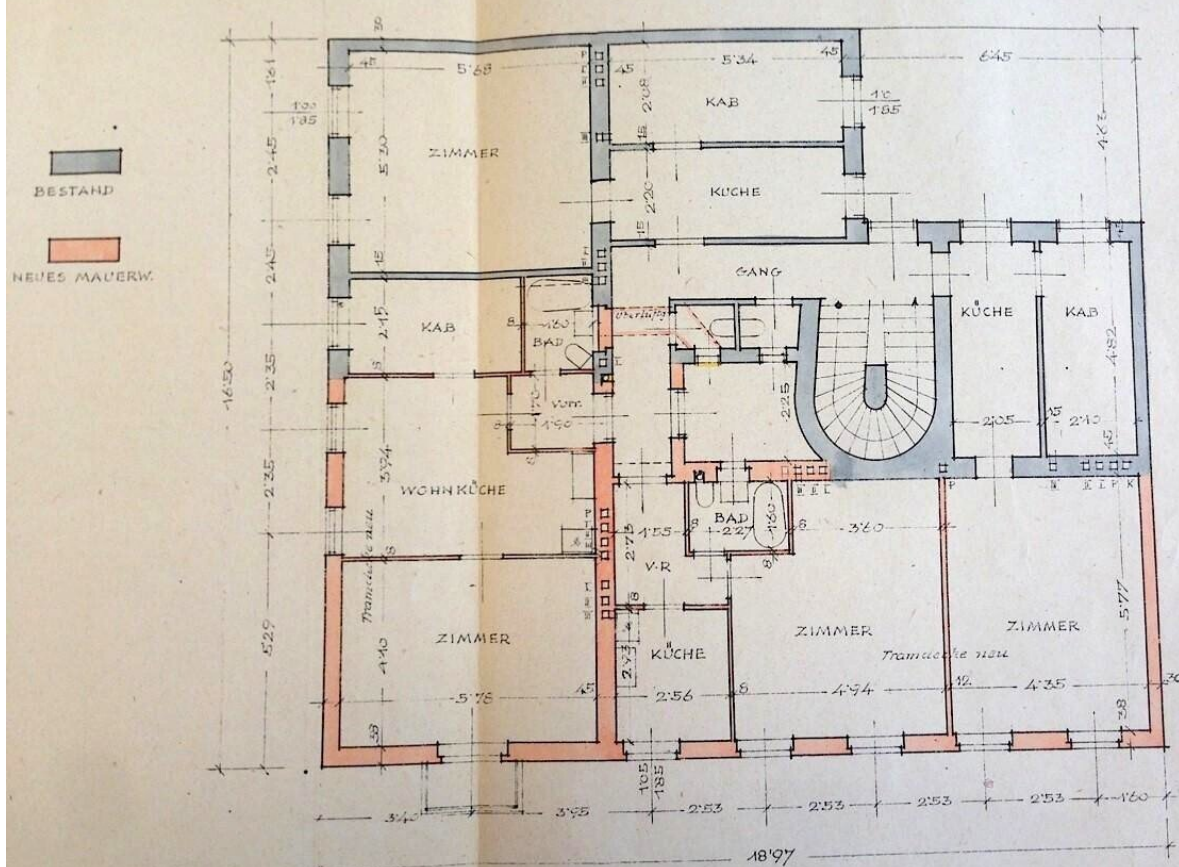
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





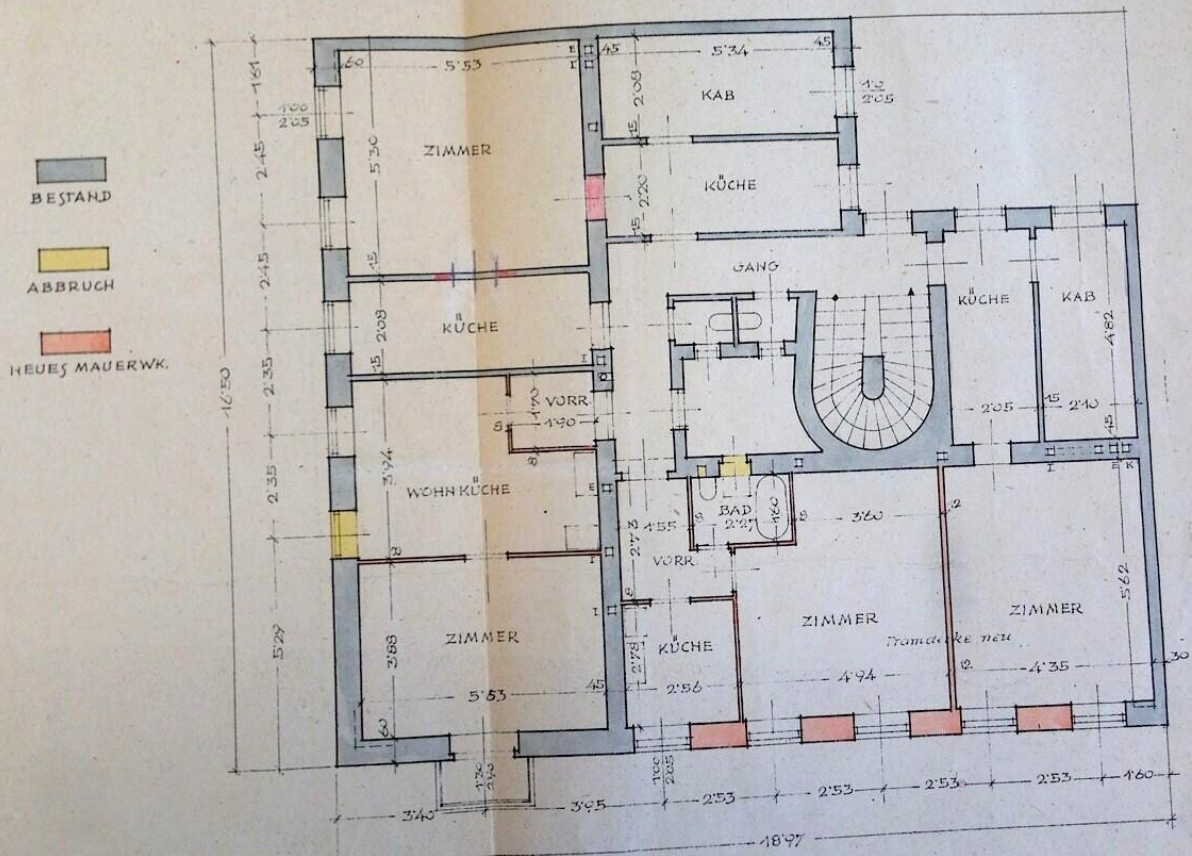
3. STOCK



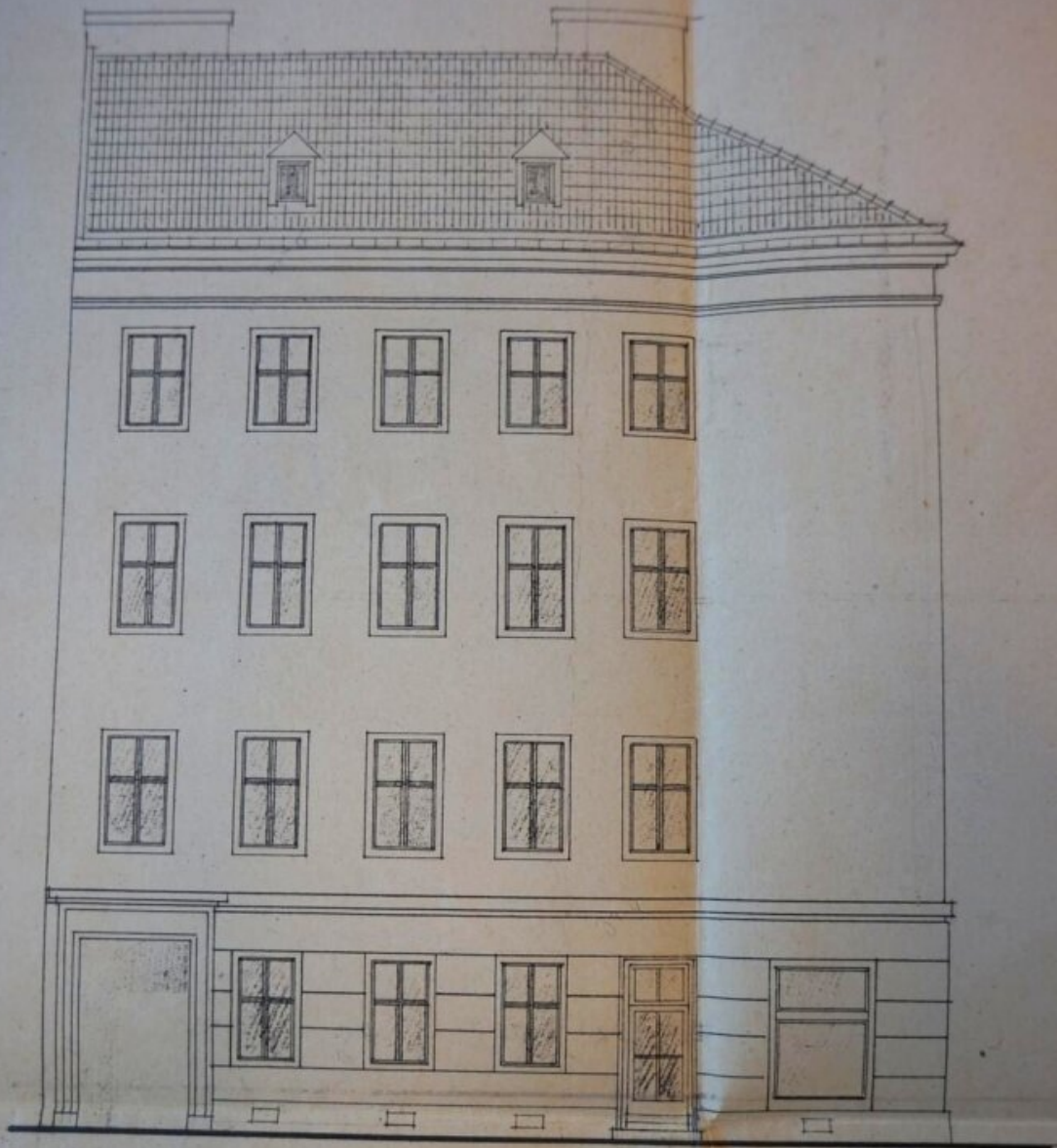
BAUFÜHRER:

2. STOCK

1. STOCK



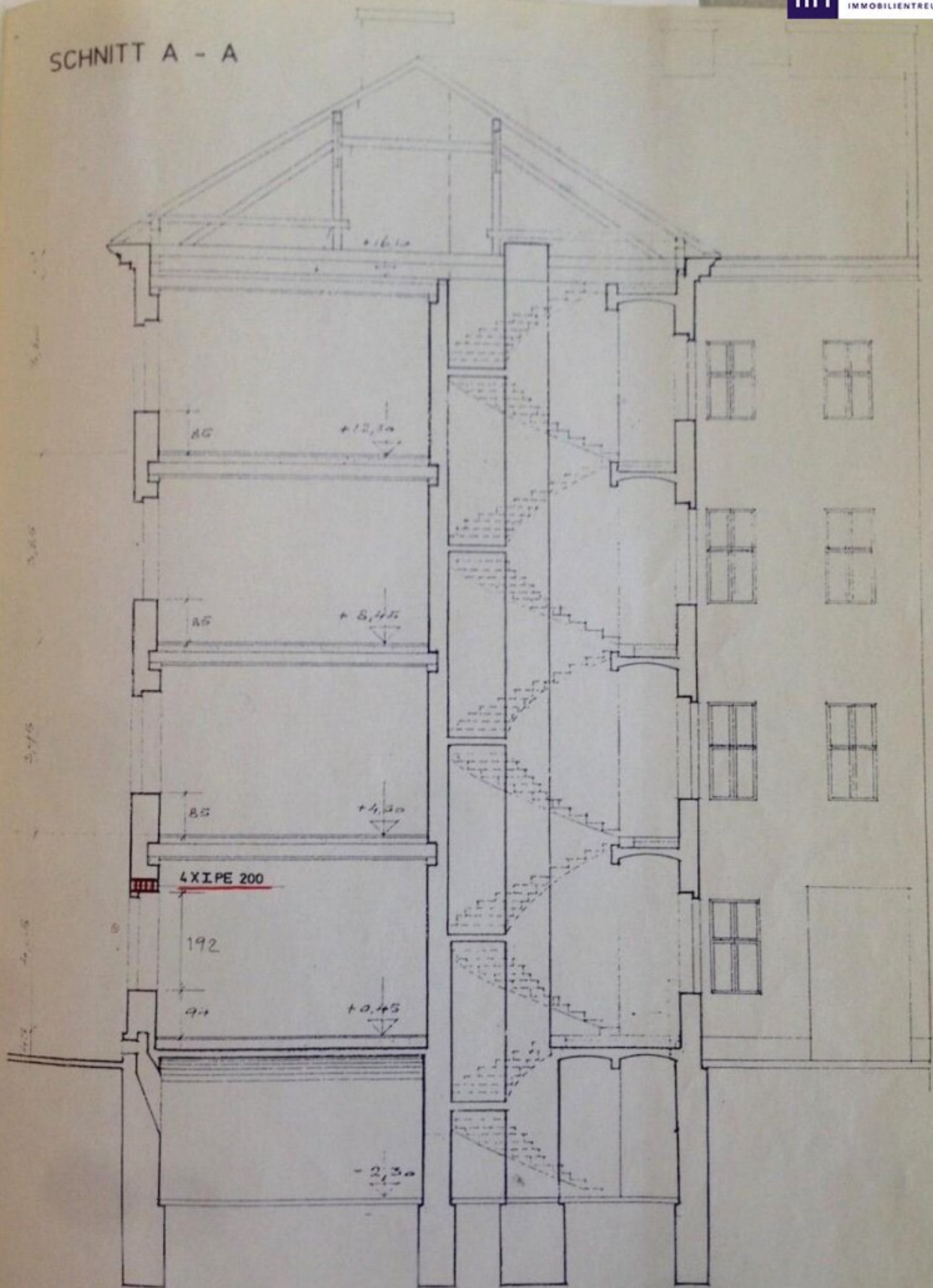
BAUFÜHRER:
BRONNECK FREUND & Co



ANSICHT PERNERSTORFFERGASSE. 75 /

WIEN, 5. OKTOBER 1947.

SCHNITT A - A





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT NEILREICHGASSE

DER BAUFÜHRER

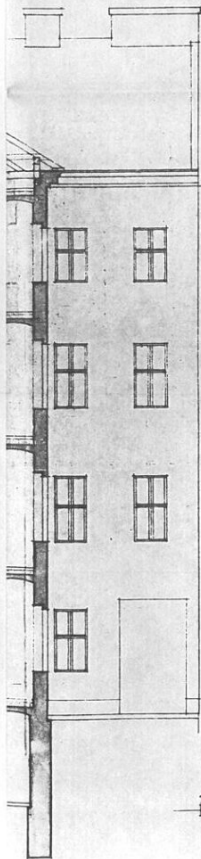
BRONNECK, FREUND & Co.
Baugesellschaft m. b. H.
WIEN III., JACQUINGASSE Nr. 15
Tel. U-16-2-82

FÜR DEN EIGENTÜMER

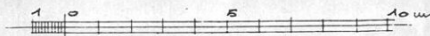
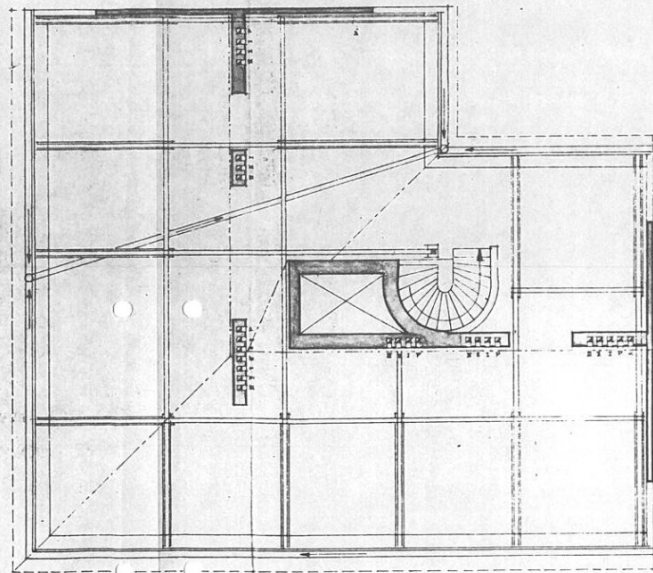
als bevollmächtigter Vertreter
FELIX TUSCHAK
Treuhänder u. Vermögensverwalter
Wien VIII., Florianigasse 8

mikroverfilmt

STAND DEZ. 1979



DACHGESCHOSZ



Objektbeschreibung

€ 1950.-/m² 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 m² und 2 Geschäftslokale im EG mit ca. 73m² und 85m².
- **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. 350-400m²), 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. 84,58m²) sowie die Wohnung TOP 11 (65,82m²).

+ Aktuelle Bestandsfläche (vor Ausbau): ca. 741m²

+ Durch Verwendung bzw. Nutzung der Gangflächen zu den Wohnungen, ergibt sich noch ein Potential von zusätzlich ca. 30m² Nutzfläche.

+ Ca. 350 bis 400m² Potential im Dachgeschoss

+ Angemessener Mietzins bei Vermietung

Kaufpreis: € 1.450.000.-

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