Bis Ende 2026 befristet vermietetes Gründerzeit-Seitenflügel-Zinshaus mit bewilligtem Ausbau und Dachgeschoss-Ausbau

Objektnummer: 3957

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	310,72 m²
Nutzfläche:	310,72 m²
Kaufpreis:	1.295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

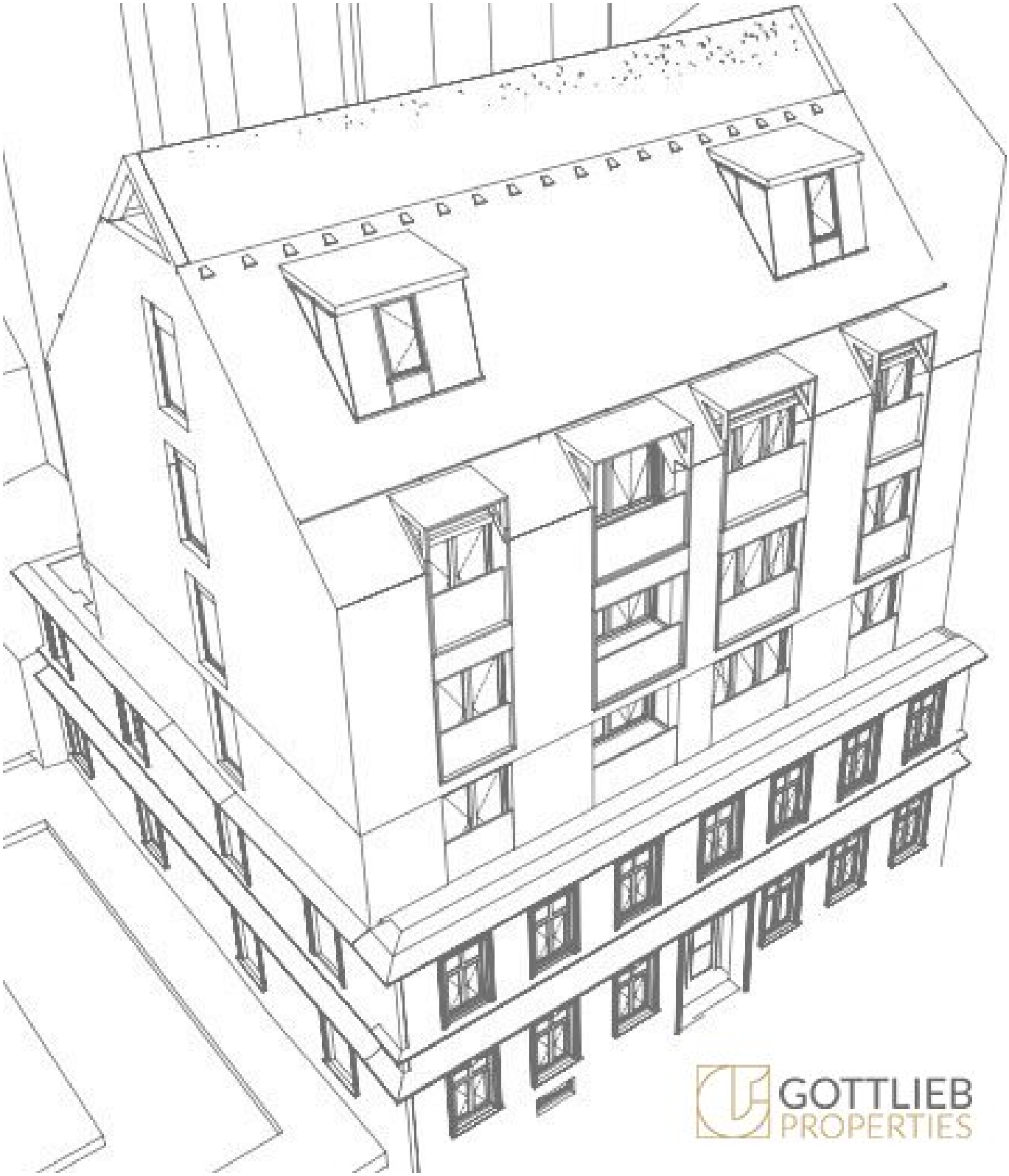
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

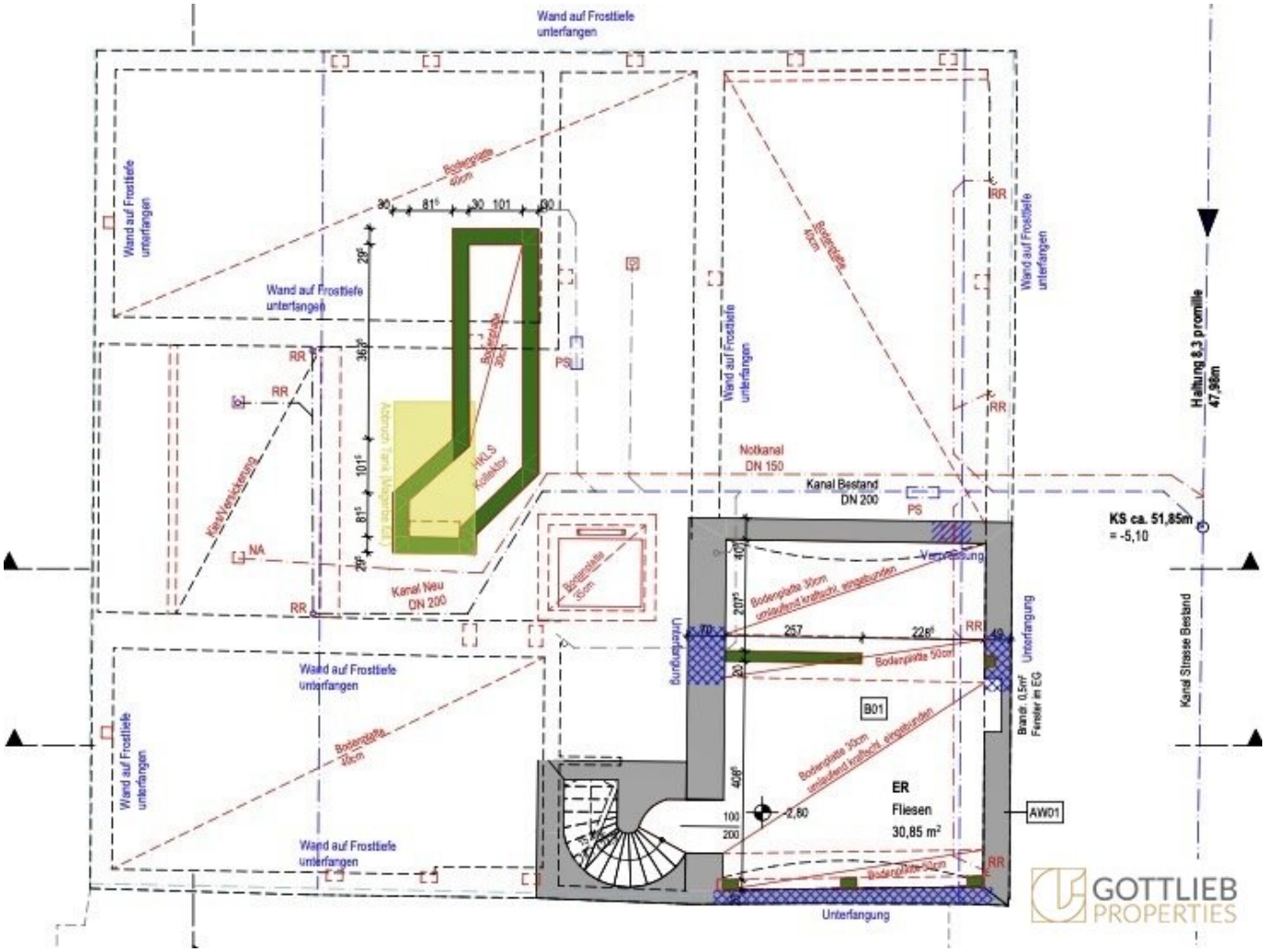


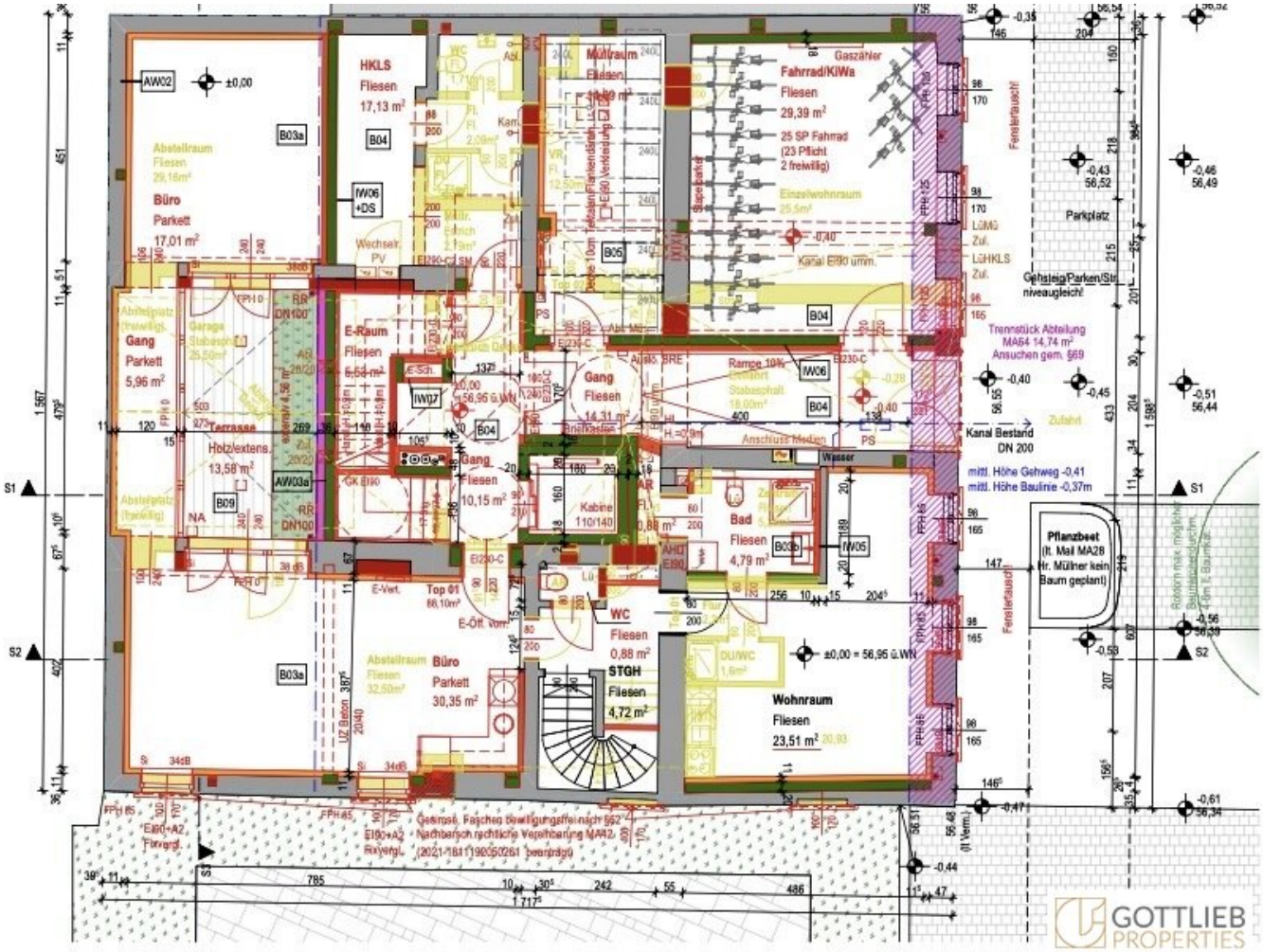
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB PROPERTIES

Gebel
33,75 m²
1.228
E30
+A2 Fix
E30
+A2 Fix
E30
+A2 Fix
E30
+A2 Fix
Gesimse, Faschen
beseitigungsfähig nach §62
Nachbl.nachbl. Vereinbarung MA42
AZ 2021-1811192200201
-0.11 mittl. Höhe
GOTTLIEB
PROPERTIES

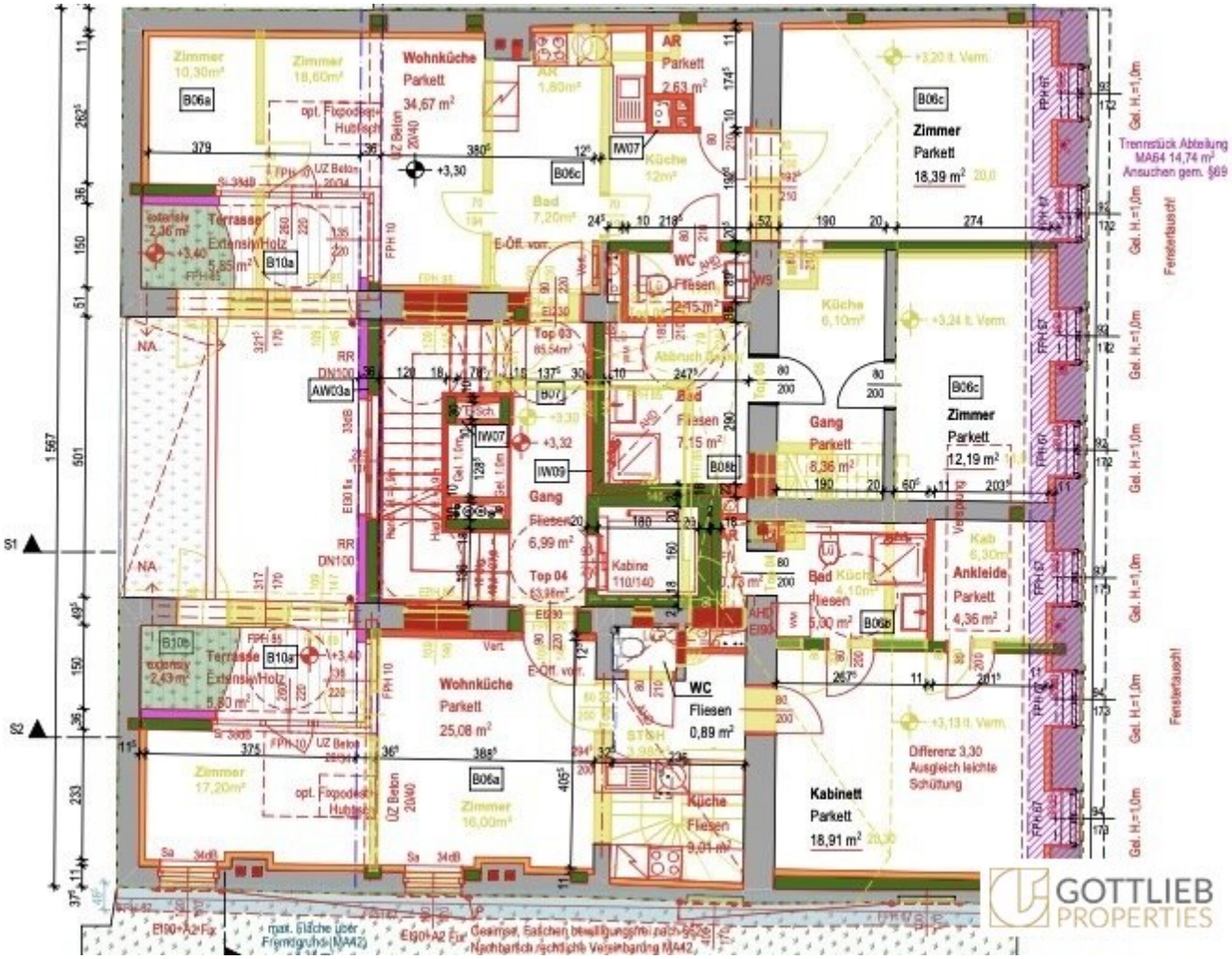

Wand auf Frosttiefe unterfangen
Bodenplatte 40cm
Bodenplatte 30cm
Bodenplatte 50cm
Bodenplatte 30cm unterseitend kraftschl. eingebunden
Kanal Neu DN 200
Kanal Versickerung
HKLS Kollektor
Notkanal DN 150
Kanal Bestand DN 200
PS
RR
NA
Verpressung
Unterfangung
Haltung 8,3 promille
47,98m
KS ca. 51,85m
= -5,10
Kanal Strasse Bestand
B01
ER
Fliesen
30,85 m²
-2,80
AW01
Brandl 0,5m² Fenster im EG
GOTTLIEB PROPERTIES



Erdgeschoss M.1.100

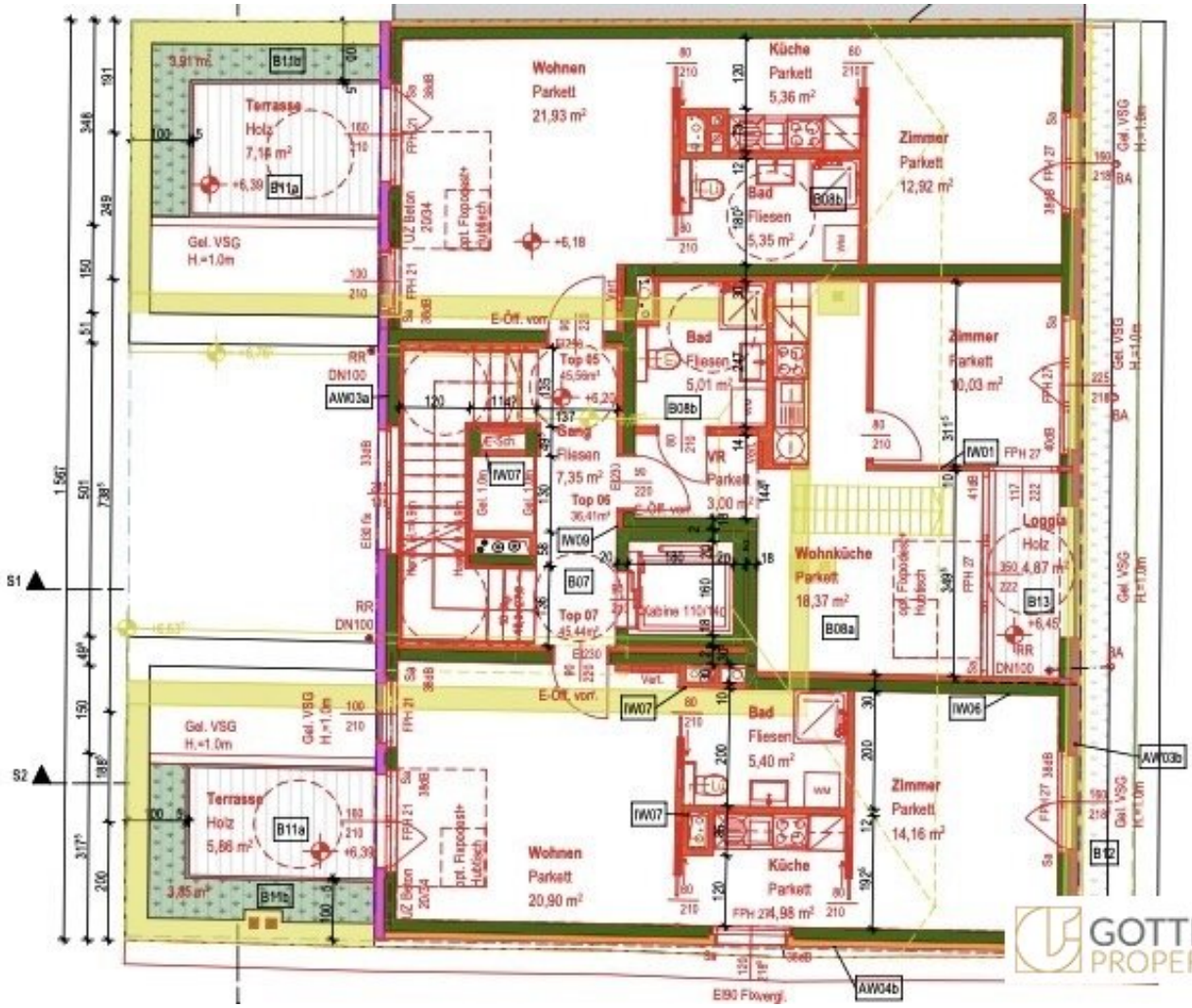
Geschoss	ID	Nr.	Raumname	Fläche	Wnfl	Terrassen	Loggien	Fläche
Kellergeschoss					Gewichtung	50%	100%	**gewichtet**
	Top 01	004	ER	30,85				
				30,85 m²				
Erdgeschoss								
	BT	001	HKLS	17,13				
	BT	001	Müllraum	14,69				
				31,82 m²				
	Top 01	001	Bad	4,79				
	Top 01	002	WC	0,88				
		003	Küche	7,61				
	Top 01	004	Büro	22,66				
	Top 01	005	AR	0,88				
	Top 01	006	Büro	17,01				
	Top 01	007	Gang	5,96				
	Top 01	008	STGH	4,72				
	Top 01	009	Wohnraum	23,51	**Top 1**			
				88,02	**88,1**			94,89
	Top 01	006	Terrasse	13,58		**13,58**		
				13,58 m²				
	VF	001	Gang	10,15				
	VF	002	E-Raum	5,53				
	VF	002	Fahrrad/KiWa	29,39				
	VF	002	Lobby	14,31				
				59,38 m²				

GOTTLIEB PROPERTIES


Zimmer
10,30m²
Zimmer
18,60m²
B06a
Wohnküche
Parkett
34,67 m²
AR
Parkett
2,63 m²
AR
1,60m²
IW07
B06c
Küche
12m²
Bad
7,20m²
Terrasse
Extensiv Holz
5,55 m²
B10a
WC
Fliesen
2,15 m²
Top 03
65,54m²
Abbruch
Bad
Fliesen
7,15 m²
AW03a
IW09
Gang
Fliesen
6,99 m²
Top 04
63,96m²
Kabine
110/140
B06b
Gang
Parkett
8,36 m²
Zimmer
Parkett
12,19 m²
Ankleide
Parkett
4,36 m²
Bad
Fliesen
5,30 m²
Wohnküche
Parkett
25,08 m²
WC
Fliesen
0,89 m²
Zimmer
17,20m²
Zimmer
16,00m²
Küche
Fliesen
9,01 m²
Kabinett
Parkett
18,91 m²
Differenz 3,30
Ausgleich leichte
Schüttung
Trennstück Abteilung
MA64 14,74 m²
Ansuchen gem. §69
Fenstertausch!
Fenstertausch!
S1
S2
GOTTLIEB
PROPERTIES

1.Obergeschoss							
	Top 03	001	Bad	7,15			
	Top 03	001	WC	2,15			
	Top 03	003	Zimmer	34,67			
	Top 03	004	AR	2,63			
	Top 03	004	Gang	8,36			
	Top 03	004	Zimmer	12,19			
	Top 03	004	Zimmer	18,39	**Top 3**		
				85,54 m²	**85,54**		88,47
	Top 03	005	Terrasse	5,85		**5,85**	
				5,85 m²			
	Top 04	001	Bad	5			
	Top 04	001	WC	0,89			
	Top 04	003	AR	0,73			
	Top 04	003	Zimmer	25,08			
	Top 04	004	Ankleide	4,36			
	Top 04	004	Kabinett	18,91			
	Top 04	004	Küche	9,01	**Top 4**		
				63,98 m²	**63,98**		66,88
	Top 04	005	Terrasse	5,8		**5,8**	
				5,80 m²			
	VF	001	Gang	6,99			
				6,99 m²			

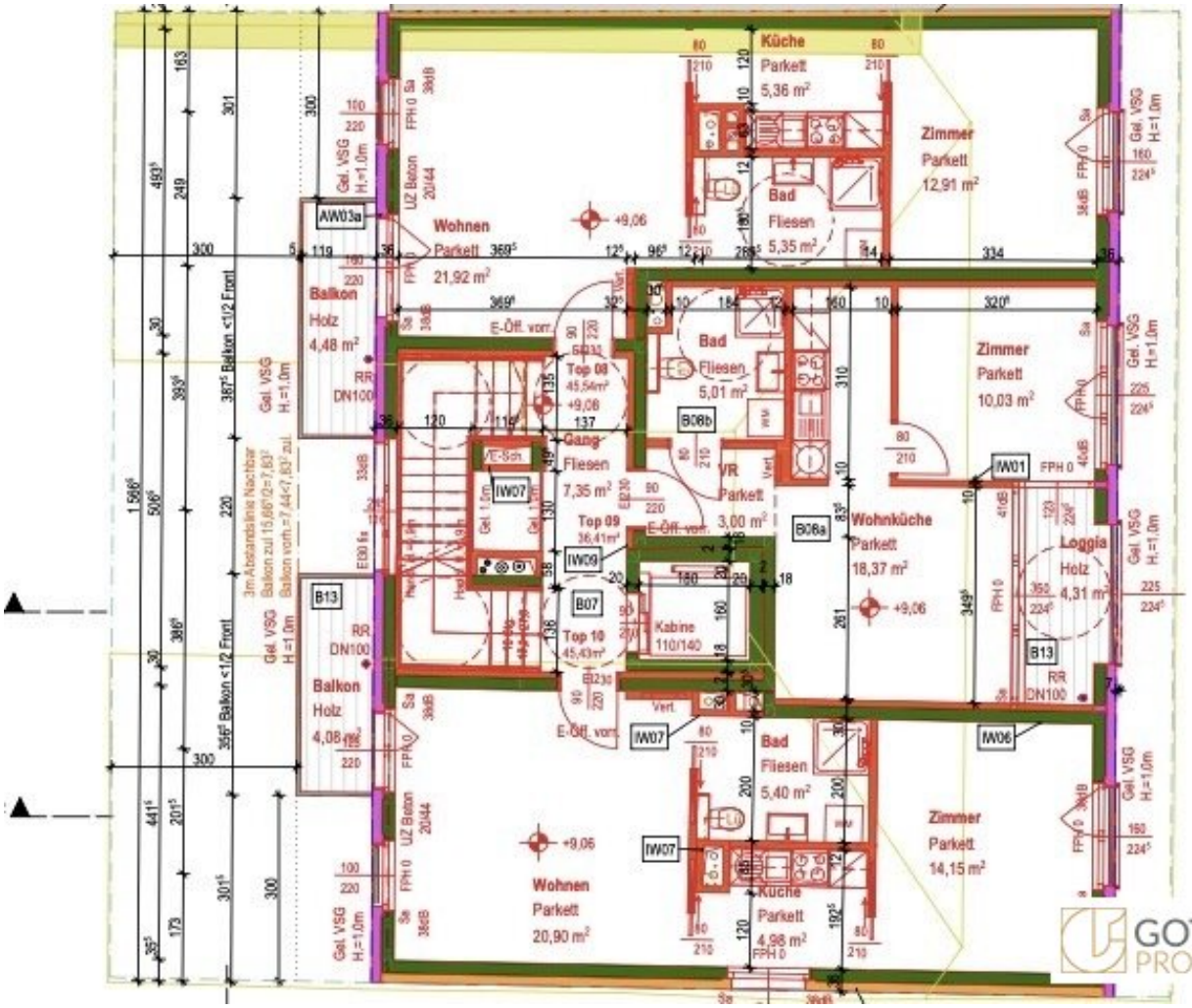
GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

2.Obergeschoss							
	Top 05	001	Bad	5,35			
	Top 05	002	Küche	5,36			
	Top 05	003	Wohnen	21,93			
	Top 05	004	Zimmer	12,92	**Top 5**		
				45,56 m²	**45,56**		49,13
	Top 05_T	005	Terrasse	7,14		**7,14**	
				7,14 m²			
	Top 06	001	Bad	5,01			
	Top 06	002	Wohnküche	18,37			
	Top 06	002	Zimmer	10,03			
	Top 06	003	VR	3	**Top 6**		
				36,41 m²	**36,41**		41,28
	Top 06	004	Loggia	4,87		**4,87**	
				4,87 m²			
	Top 07	001	Bad	5,4			
	Top 07	002	Küche	4,98			
	Top 07	003	Wohnen	20,9			
	Top 07	004	Zimmer	14,16	**Top 7**		
				45,44 m²	**45,44**		48,37
	Top 07	005	Terrasse	5,86		**5,86**	
				5,86 m²			
	VF	001	Gang	7,35			
				7,35 m²			

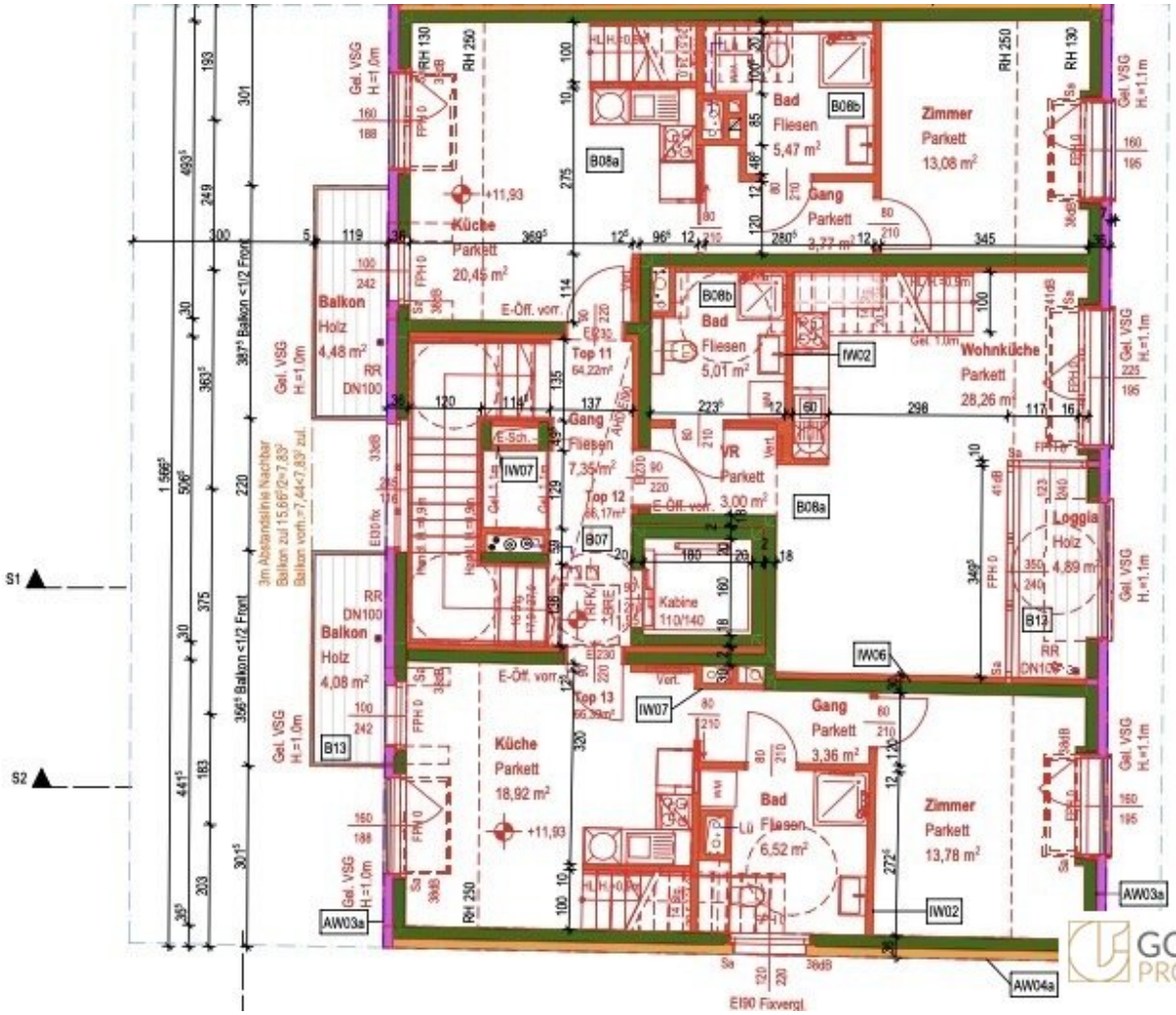
GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

3.Obergeschoss							
	Top 08	001	Bad	5,35			
	Top 08	002	Küche	5,36			
	Top 08	003	Wohnen	21,92			
	Top 08	004	Zimmer	12,91	**Top 8**		
				45,54 m²	**45,54**		47,78
	Top 08	005	Balkon	4,48		**4,48**	
				4,48 m²			
	Top 09	001	Bad	5,01			
	Top 09	002	Wohnküche	18,37			
	Top 09	003	VR	3			
	Top 09	004	Zimmer	10,03	**Top 9**		
				36,41 m²	**36,41**		40,72
	Top 09	005	**Loggia**	4,31		**4,31**	
				4,31 m²			
	Top 10	001	Bad	5,4			
	Top 10	002	Küche	4,98			
	Top 10	003	Wohnen	20,9			
	Top 10	004	Zimmer	14,15	**Top 10**		
				45,43 m²	**45,43**		47,47
	Top 10	005	Balkon	4,08		**4,08**	
				4,08 m²			
	VF	001	Gang	7,35			
				7,35 m²			

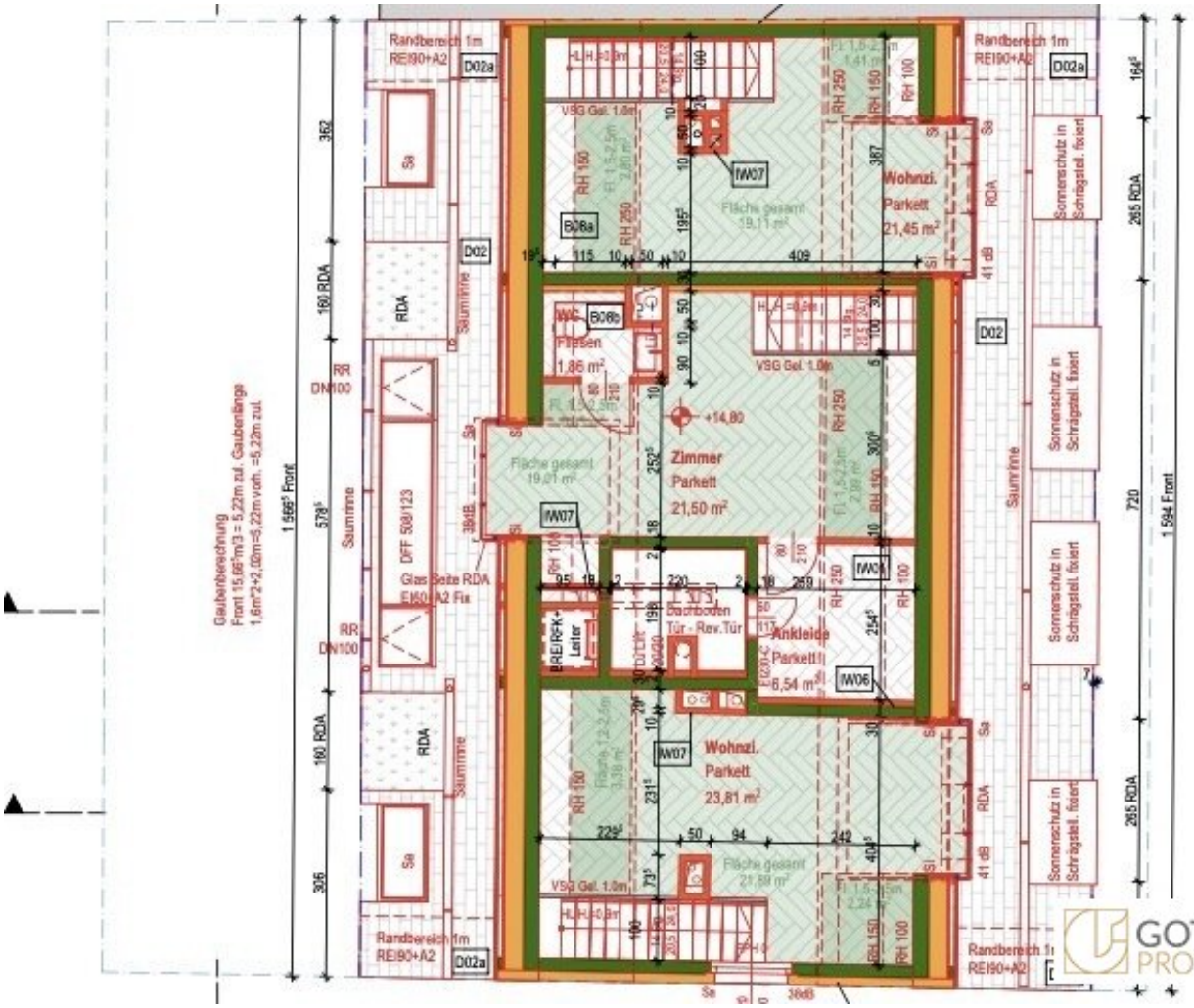
GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

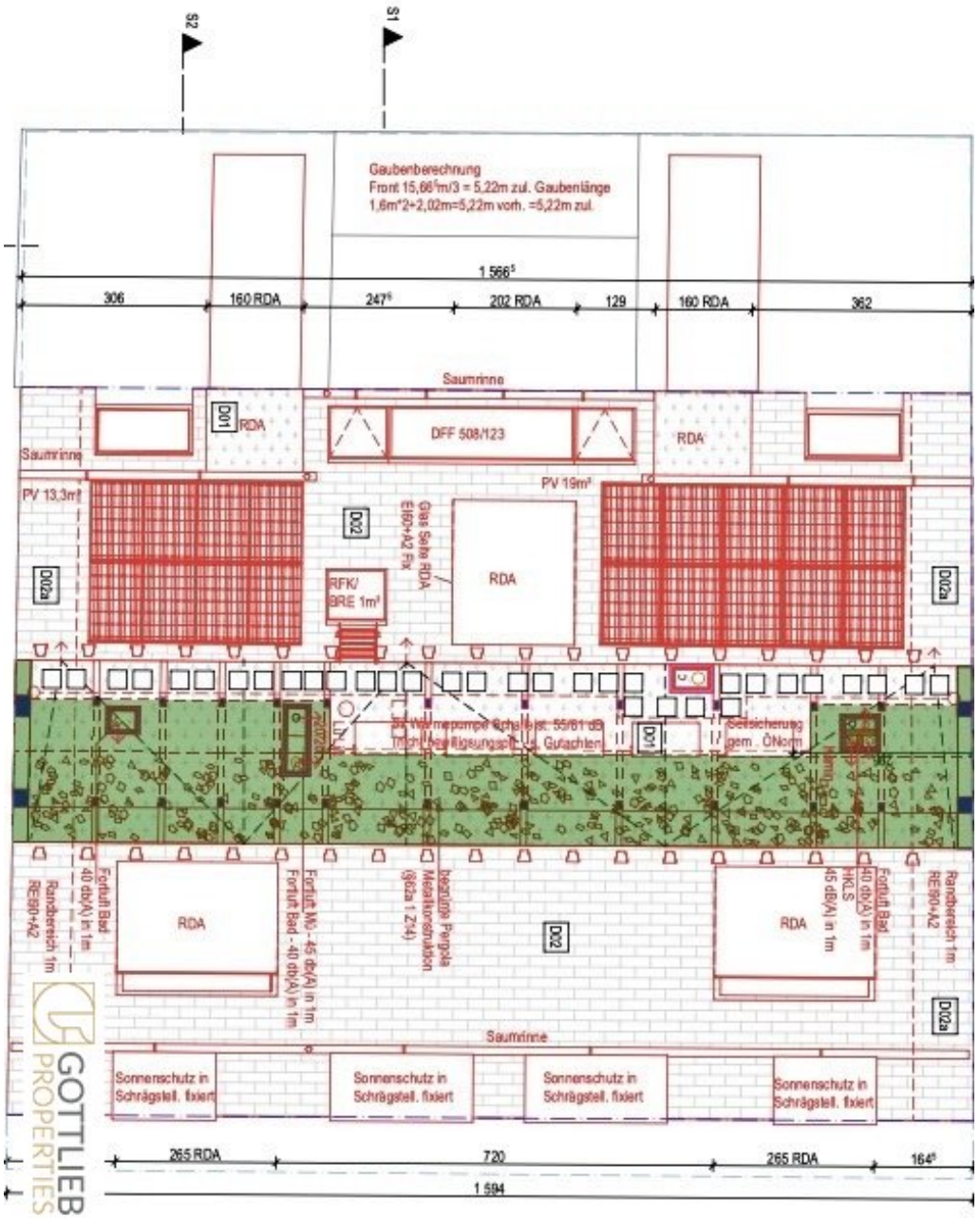
1.Dachgeschoss							
	Top 11	001	Bad	5,47			
	Top 11	002	Küche	20,45			
	Top 11	003	Gang	3,77			
	Top 11	004	Zimmer	13,08	**Top 11**		
				42,77 m²	**64,22**		66,46
	Top 11	005	Balkon	4,48		**4,48**	
				4,48 m²			
	Top 12	001	Bad	5,01			
	Top 12	002	Wohnküche	28,26			
	Top 12	003	VR	3	**Top 12**		
				36,27 m²	**66,17**		71,06
	Top 12	004	**Loggia**	4,89		**4,89**	
				4,89 m²			
	Top 13	001	Bad	6,52			
	Top 13	002	Küche	18,92			
	Top 13	003	Gang	3,36			
	Top 13	004	Zimmer	13,78	**Top 13**		
				42,58 m²	**66,39**		68,43
	Top 13	005	Balkon	4,08		**4,08**	
				4,08 m²			
	VF	001	Gang	7,35			
				7,35 m²			

GOTTLIEB PROPERTIES

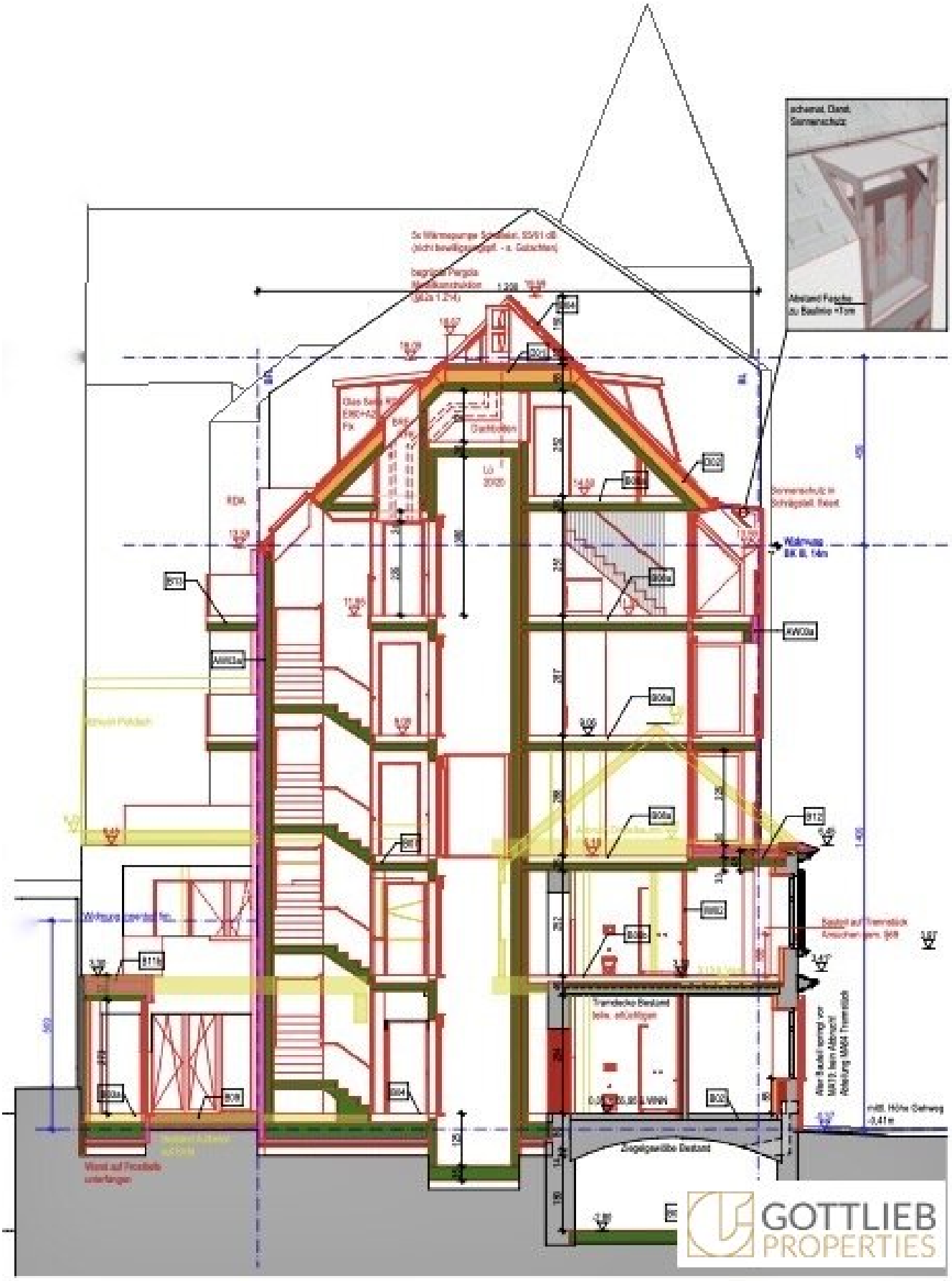

Randbereich 1m
REI90+A2
D02a
D02
Wohnzi.
Parkett
21,45 m²
Zimmer
Parkett
21,50 m²
Ankleide
Parkett
6,54 m²
Wohnzi.
Parkett
23,81 m²
WC
Fliesen
1,86 m²
Dachboden
Tür - Rev.Tür
Sonnenschutz in Schrägstell. fixiert
Gauben berechnung
Front 15,66m/3 = 5,22m zul. Gaubenlänge
1,6m*2+2,60m=5,22m vorh. =5,22m zul.
Gauben berechnung
Front 15,94m/3 = 5,31m zul. Gaubenlänge
2,65m*2=5,30m vorh. = 5,31m zul.
1.566 Front
1.594 Front
GOTTLIEB
PROPERTIES

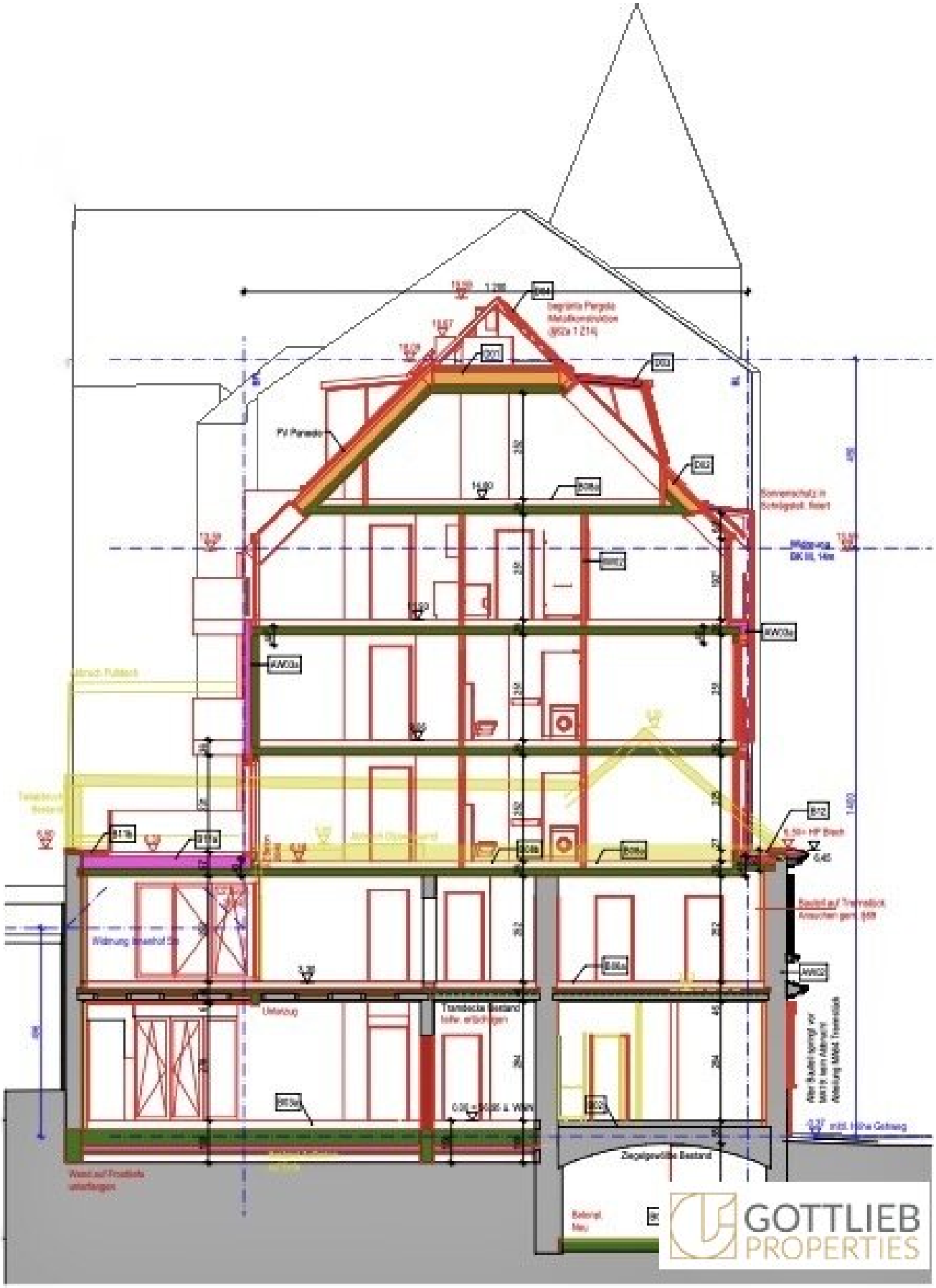
2. Dachgeschoss								
	Top 11	006	Wohnzi.	21,45				
				21,45 m²				
	Top 12	001	WC	1,86				
	Top 12	05	Ankleide	6,54				
	Top 12	05	Zimmer	21,5				
				29,90 m²				
	Top 13	06	Wohnzi.	23,81				
				23,81 m²				
				909,70 m²				
				Gesamt	**689,19**	**55,35**	**14,07**	**730,94**

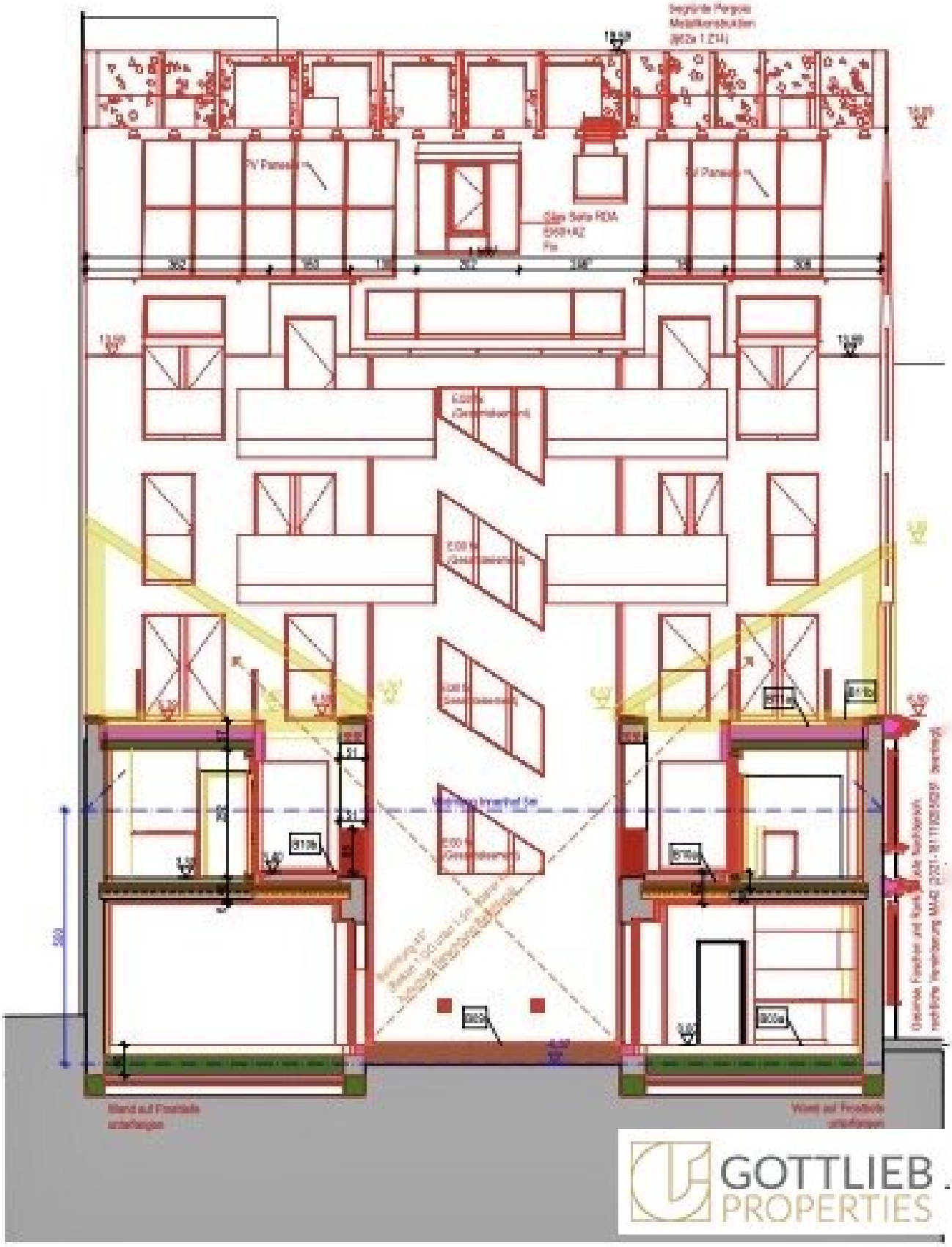
GOTTLIEB PROPERTIES

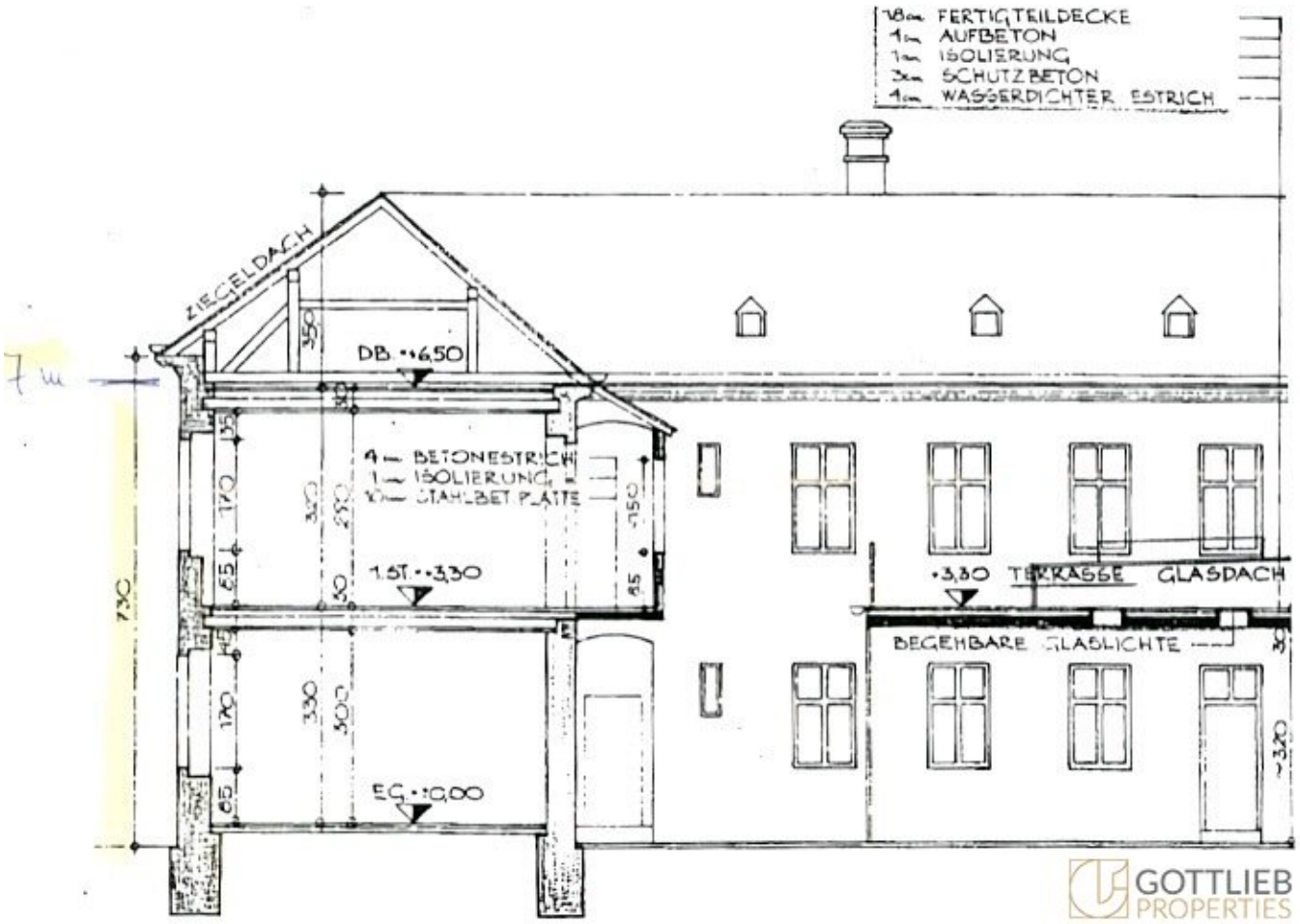


Gaubenberechnung


Sommerschutz
Abstand Fagde zu Baulinie =1cm
Dachboden
Sommerschutz in Schrägdach. Rand
Wärmeas. BK III, 14m
KWC0a
Transdecke Bestand
Ziegelgewölbe Bestand
mittl. Höhe Gehweg -0,41m
GOTTLIEB PROPERTIES


PV Paneele
Sonnenschutz in Schlagregt. fixiert
Unterzug
Ziegelgewölbe Bestand
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

STRASSENANSICHT

GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf kommt ein **zweigeschossiges Gründerzeit-Seitenflügel-Zinshaus in einer verkehrsberuhigten Seitengasse** in guter Lage des Wiener Gemeindebezirks Ottakring.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 271 m² umfasst das Zinshaus **derzeit eine Wohnfläche von ca. 310,72 m²**. **Die Liegenschaft ist bis Ende 2025 befristet vermietet.**

Für den Ausbau des **Rohdachbodens** liegt bereits eine **Baubewilligung** vor.

Eine Baugenehmigung zur Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und den Ausbau des Dachgeschosses sieht eine **Aufstockung um zwei Festgeschosse** - zweiter und dritter Stock - vor, welche zusammen mit dem ersten Obergeschoss insgesamt acht neue Wohneinheiten ermöglicht. Der Ausbau von zwei Dachgeschossen sieht weitere drei Etagenwohnungen vor. **Durch den Um- und Ausbau ergibt sich eine Wohnnutzfläche von gesamt ca. 730,86 m².** Alle Wohnungen sind entweder mit **Balkonen, Terrassen von gesamt ca. 55,35 m² oder Loggien im Umfang von insgesamt ca. 14,07 m²** ausgestattet.

Im Erdgeschoss ist die Errichtung von Büroräumlichkeiten geplant.

Weiters können laut Einreichplan ein neues, barrierefreies Treppenhaus im Innenhof mit **Personenlift vom Erdgeschoss bis ins erste Dachgeschoss** sowie ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** errichtet werden.

Eine **Photovoltaikanlage mit 18 Modulen auf dem Dach ist ebenso geplant**.

Der Bestand

+ zwei Geschosse

+ Kellergeschoss

+ bestandsfrei per Ende 2026, davor nach Vereinbarung

Die Flächenwidmung

+ gemischte Baugebiete

+ Bauklasse III

+ geschlossene Bauweise

+ Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m

Der Ertrag

Laut aktueller Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag derzeit € 38.292,96 netto p.a.

Das Potential

+ behördlich genehmigte Baubewilligung

+ Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion

+ Errichtung eines zweiten und dritten Festgeschosses

+ Aufstockung um zwei Dachgeschosse

+ Errichtung von elf Wohneinheiten sowie ein Büro mit insgesamt ca. 731 m² Nutzfläche

+ straßen- und hofseitig gelegene Terrassen, Balkone und Loggien mit einer Größe von ca. 69 m²

+ Errichtung eines Personenliftes

+ Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

+ Müllraum

+ Photovoltaikanlage

Lage

Der 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Lerchenfelder Gürtel. Seit einigen

Jahren floriert der Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Gründerzeithäuser neben Gemeindebauanlagen und Villenvierteln oder alteingesessenen Industriebetrieben, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - ebenso die Multikulturalität dieses Bezirks machen den unvergleichlichen Charme von Ottakring aus.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Ottakringer Straße sowie die Wattgasse, der nahegelegene Brunnen- und Yppenmarkt - mit dem vor einiger Zeit neu gestaltetem Yppenplatz - laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte, dem nahe gelegenen Wilhelminenberg mit seinem Schloss Wilhelminenberg, welches inmitten von Weingärten liegt und von dem aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, die Tschauner-Bühne oder kleine, alteingesessene Heurigen, wie z.B. die 10er-Marie bieten weitere Freizeitmöglichkeiten in Ottakring.

Infrastruktur

+ U-Bahn-Linien U3 und U6

+ Autobus-Linien 10A, 45A, 46A und 48A

+ Straßenbahn-Linien 2, 9, 10, 44 und 46

+ Schnellbahn S45

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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