

**Exklusive Stilaltbau-Rarität im 18. Bezirk Nähe
Kutschkermarkt – Zinshaus-Hintertrakt mit zwei neuen
Dachgeschoßwohnungen**



Objektnummer: 1945/2221

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.082,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Archt. Valentina Saporiti

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

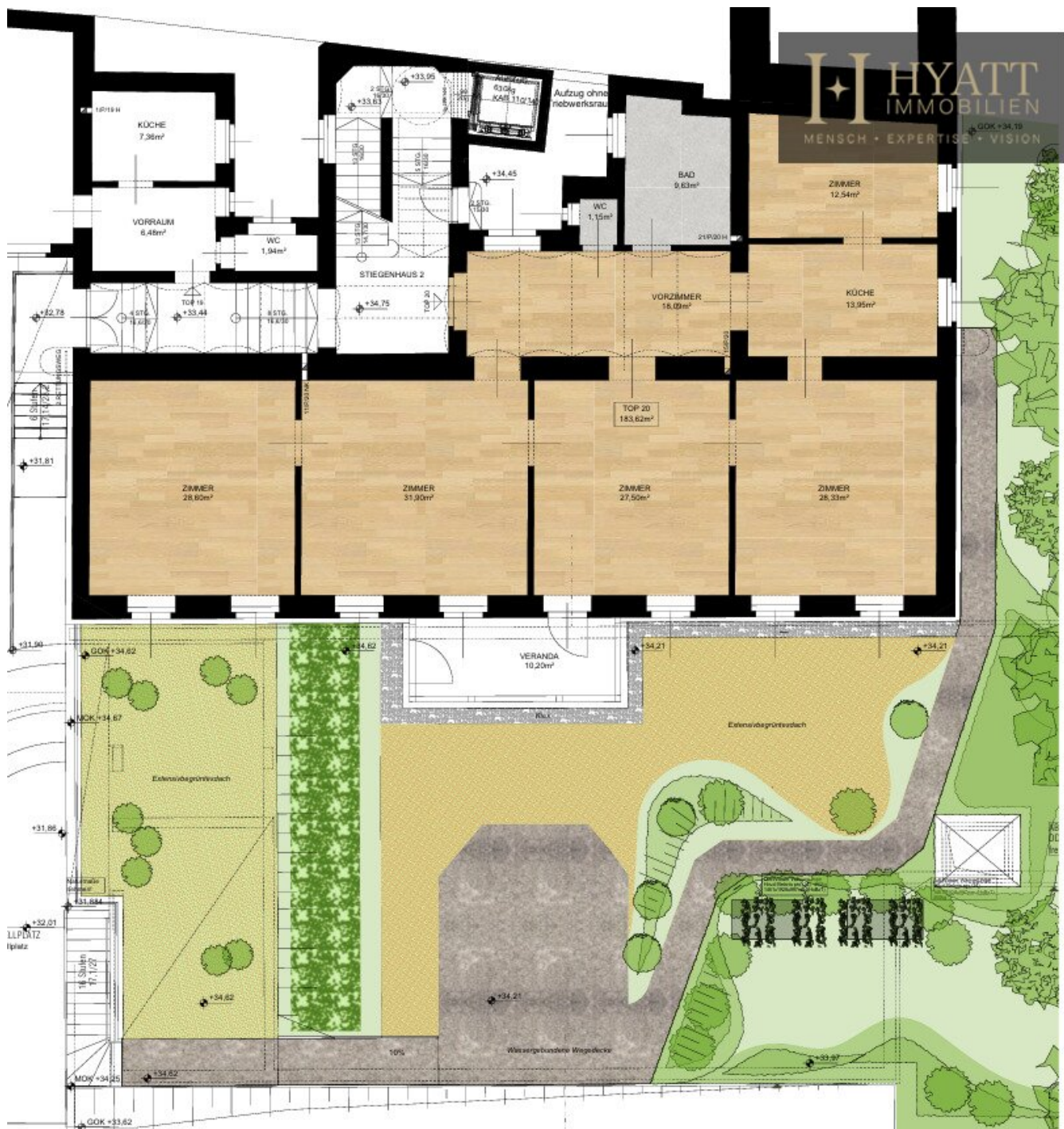
T +43 1 9561781
H +43 650 651 78 78

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













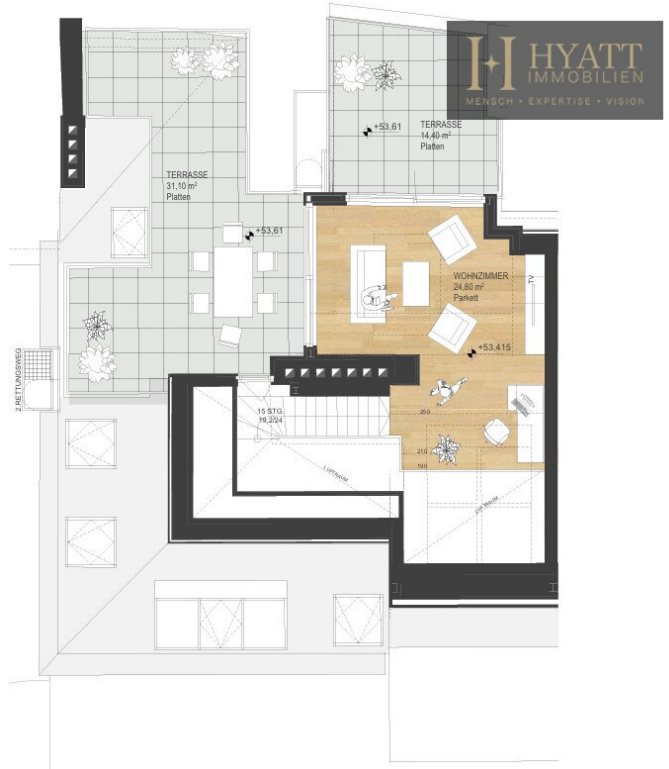




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

In begehrter City-Nähe des 18. Bezirks gelangt ein außergewöhnliches Anlageobjekt zum Verkauf: der komplette Hintertrakt eines repräsentativen Stilaltbaus nahe Kutschkermarkt und Aumannplatz. Die Liegenschaft umfasst sechs Bestandswohnungen im klassischen Altbau sowie zwei soeben fertiggestellte Dachgeschoßwohnungen mit großzügigen Terrassen und beeindruckendem Wienblick – eine seltene Kombination aus historischem Charakter, modernem Wohnkomfort und nachhaltigem Ertragspotenzial.

Zum Verkauf steht der vollständige Hintertrakt eines gepflegten Stilaltbaus in repräsentativer Lage Währings mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 1.082 m². Sämtliche Einheiten sind ruhig zum Innenbereich der Liegenschaft orientiert und verfügen über attraktiven Grünblick.

Der Altbestand umfasst sechs Wohnungen mit bestehender Mieterstruktur aus befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen, davon sind derzeit drei Wohnungen unbefristet vermietet, sowie weiterem Entwicklungspotenzial. Ergänzt wird das Ensemble durch zwei exklusiv ausgebaute Dachgeschoßwohnungen (Fertigstellung 02/2025) mit insgesamt ca. 261 m² Wohnfläche. Beide Einheiten überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung, großzügige Terrassenflächen von insgesamt ca. 98 m² sowie weite Ausblicke über Wien. Der Dachgeschoßausbau wurde in hochwertiger Bau- und Ausstattungsqualität ausgeführt und entspricht modernen Neubau- und Energiestandards.

Die Liegenschaft verfügt über einen modernen Lift sowie zwei Garagenstellplätze. Der aktuelle Nettojahresertrag beläuft sich auf € 53.317,44 und bietet in Kombination mit Leerstand, Neubauanteil und Optimierungspotenzial Investoren eine attraktive Mischung aus laufenden Einnahmen und langfristiger Wertsteigerung.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Anleger, die eine wertbeständige Wiener Zinshausimmobilie mit stabilem Bestand, hochwertigem Dachgeschoßausbau und zusätzlichem Entwicklungsspielraum in einer der gefragtesten Wohnlagen des 18. Bezirks erwerben möchten.

Highlights

Repräsentativer Stilaltbau-Hintertrakt

Ruhige Grünblick-Ausrichtung aller Einheiten

Zwei neu errichtete Dachgeschoßwohnungen mit großen Terrassen und Wienblick

Hochwertiger Dachgeschoßausbau (2025)

Liftanlage neu

Zwei Garagenstellplätze

Begehrte Wohnlage nahe Kutschkermarkt

Bestehender Nettoertrag mit zusätzlichem Wertsteigerungs- und Optimierungspotenzial

City-Nähe und hervorragende Infrastruktur

Flächenübersicht

Gesamtnutzfläche: ca. 1.082 m²

Dachgeschoß (Neubau, Fertigstellung 02/2025 – Leerstand):

Top 25: ca. 142 m² Wohnfläche + ca. 44 m² Terrasse

Top 26: ca. 119 m² Wohnfläche + ca. 54 m² Terrasse

Gesamt DG: ca. 261 m²

Altbestand:

Leerstand: ca. 321 m²

Befristet vermietet: ca. 131 m²

Unbefristet vermietet (3 Wohnungen): ca. 368 m²

Jahresnettoertrag: € 45.243,72

Ausstattung Dachgeschoßwohnungen (Neubau 2025)

Echtholzparkett Eiche (Weitzer, Nutzschicht 2,7 mm)

Feinsteinzeug in Bad und WC

Sanitärausstattung Laufen / Hansgrohe

3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster (Velux / Katzbeck)

Elektrisch gesteuerter außenliegender Sonnenschutz

Fußbodenheizung über Wärmepumpe (Hoval)

Klimaanlage in allen Wohnräumen (Daikin)

Sicherheitseingangstüren WK2, Innentüren DANA

Terrassenbeläge auf Stelzlagern

Blower-Door-Test durchgeführt

Kellerabteile sowie Fahrrad-/Kinderwagenraum

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap