

Investment-Chance in Breitensee



Objektnummer: 1141300
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pachmanngasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	485,00 m ²
Nutzfläche:	1.680,00 m ²
Gesamtfläche:	1.680,00 m ²
Kaufpreis:	999.999,00 €
Provisionsangabe:	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



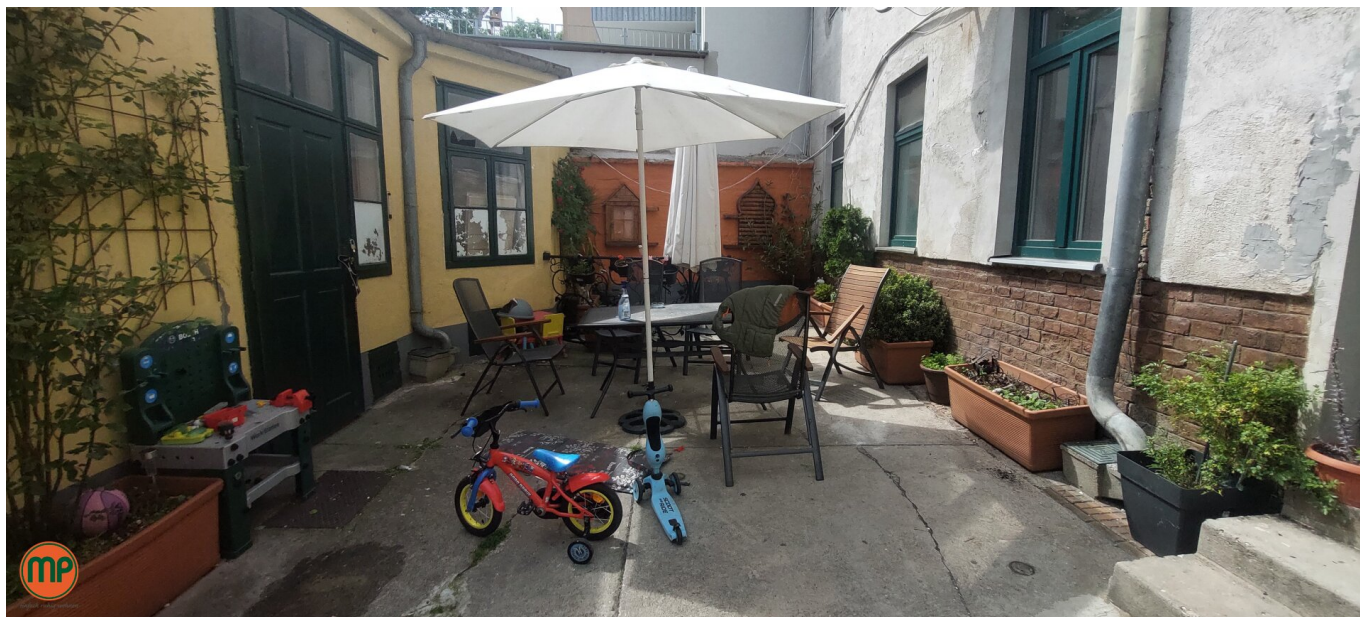
GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

H 0043 664 10 50 393

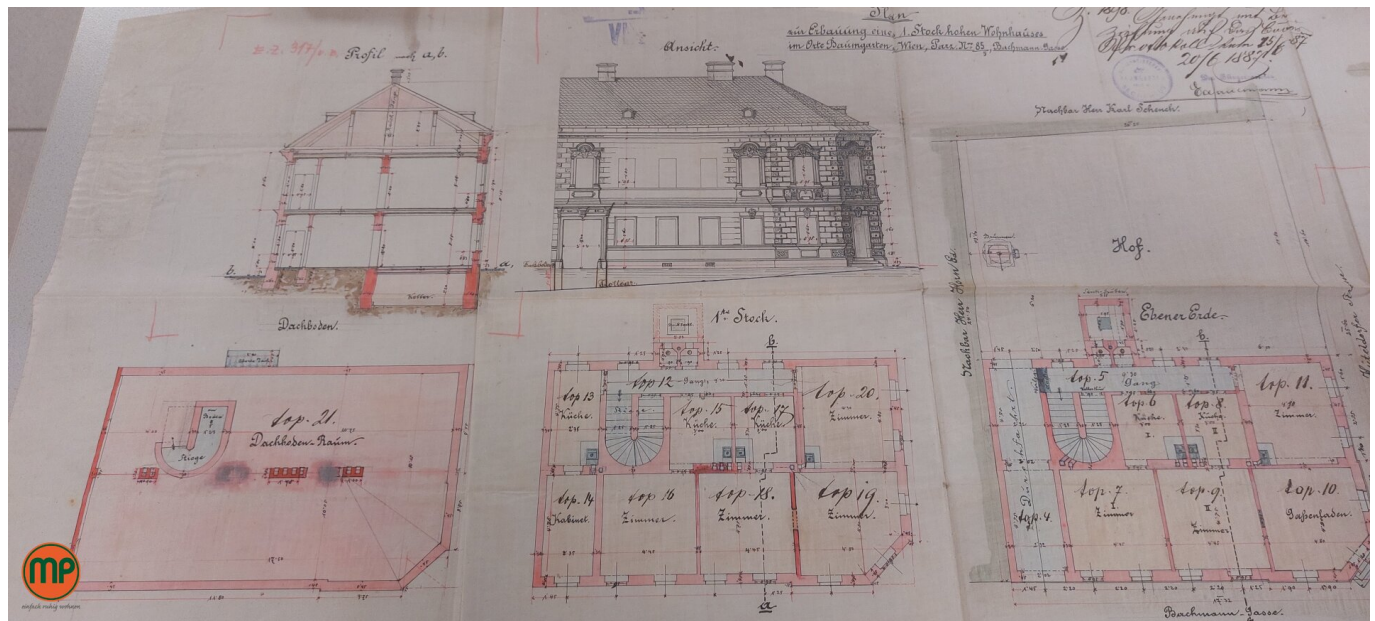
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

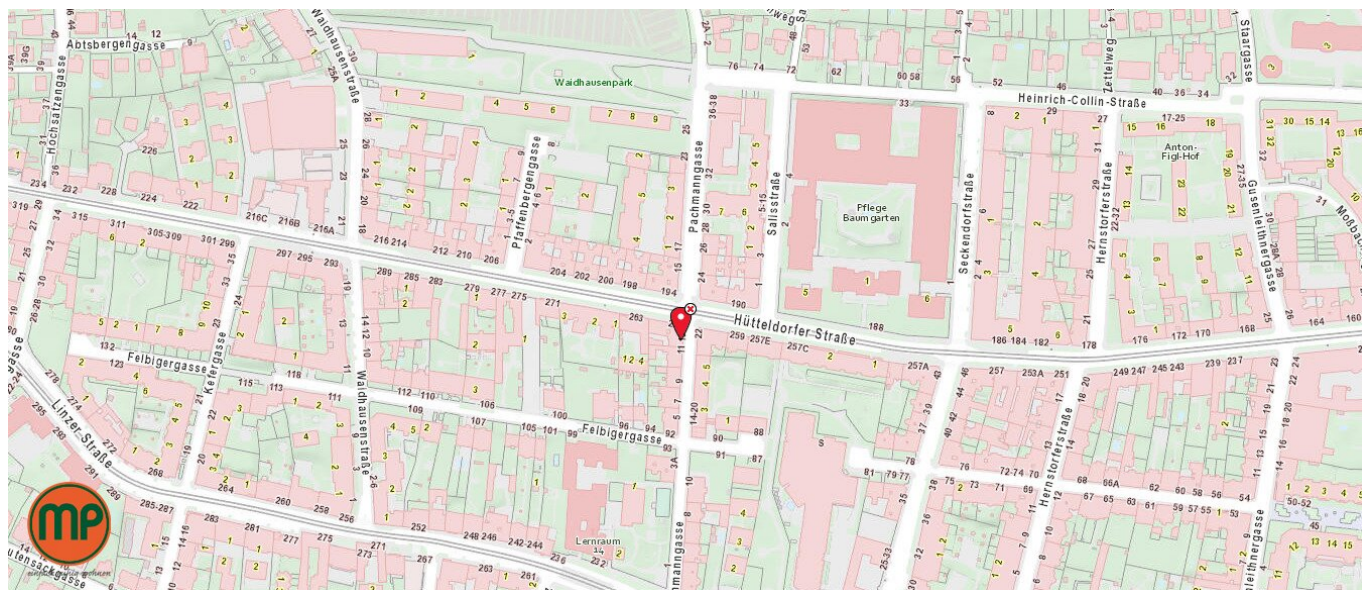


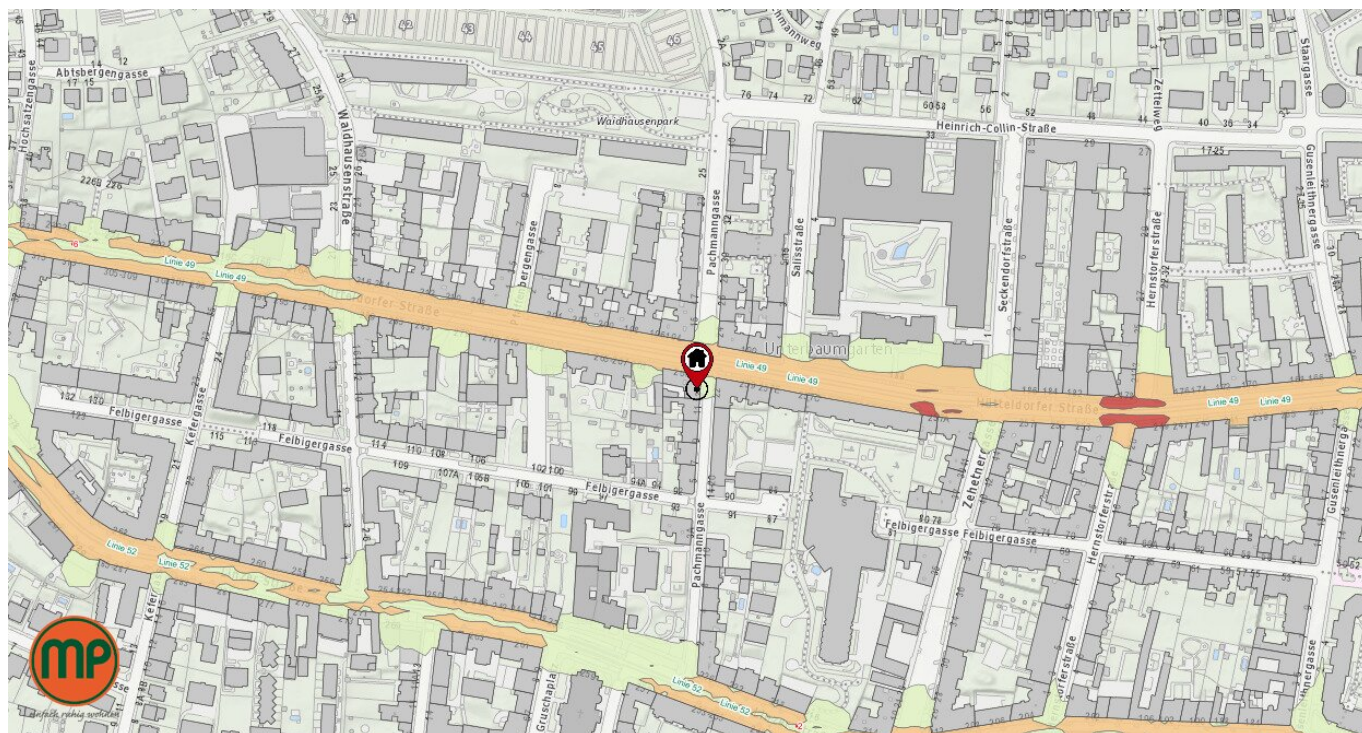


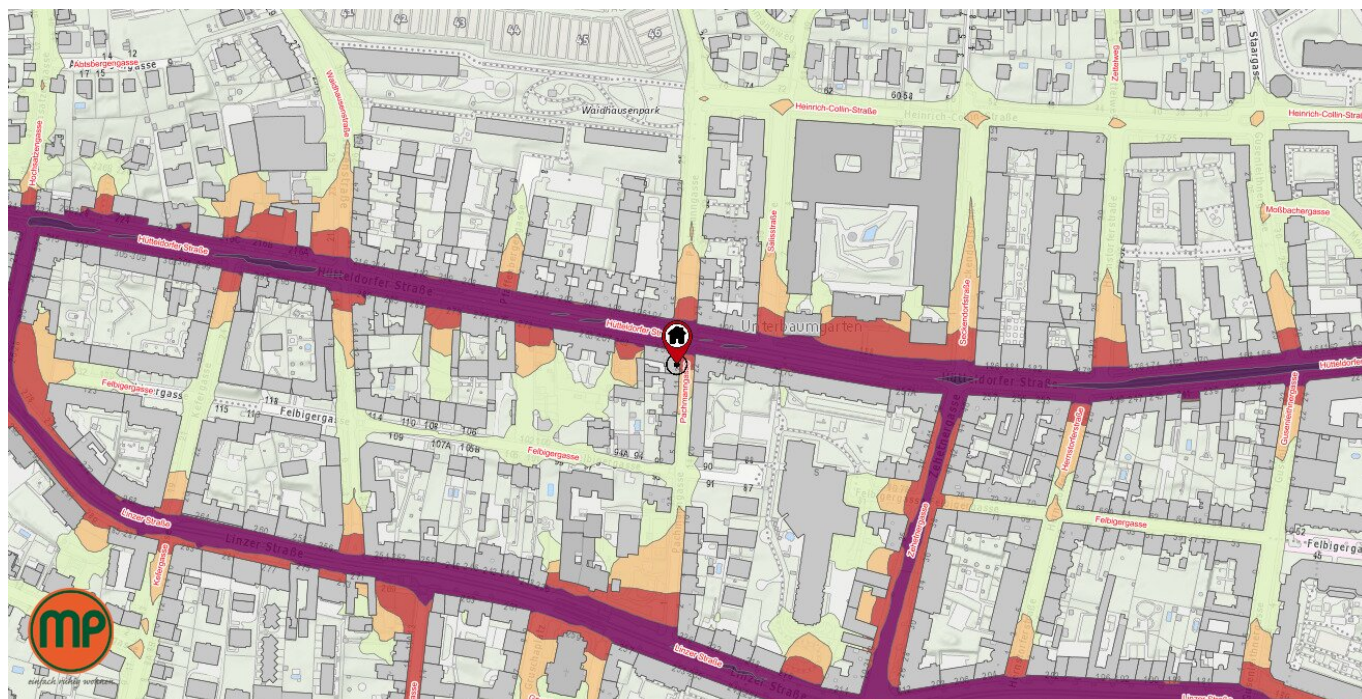












Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
A1	578 Mbit/s	251 Mbit/s
Magenta	487 Mbit/s	80 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025
100mN28069E47877



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025
100mN28069E47877



Objektbeschreibung

LAGE:

Die Lage an der Wiener Westeinfahrt eröffnet hier breite Möglichkeiten. Auch das öffentliche Netz, dank Nähe zu U4 und S45, sowie Bahnverbindungen ab Wien – Hütteldorf, gestaltet diese Lage sehr attraktiv.

INFRASTRUKTUR:

In einem etablierten und gefragten Wohnviertel von Breitensee bietet sich eine seltene Gelegenheit für Projektentwickler und Investoren: Ein Bestandsobjekt in Bauklasse III mit großem Entwicklungspotenzial. Die aktuell vorhandenen zehn Wohnungen sind derzeit teilweise vermietet – zwei Einheiten stehen leer, zwei sind befristet vermietet und sechs unbefristet vermietet. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Die geltenden Bebauungsbestimmungen ermöglichen eine realisierbare Gesamtwohnnutzfläche von rund 1.680 m² und eröffnen damit attraktive Perspektiven für ein Neubauprojekt. Daraus ergibt sich ein äußerst interessanter Kaufpreis von rund € 594 pro m² realisierbarer Wohnnutzfläche – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinie 49 sowie die Buslinie 47A befinden sich unmittelbar vor dem Haus. In wenigen Stationen erreichen Sie die U4-Station Unter St. Veit sowie die S45-Stationen Hütteldorf und Breitensee und profitieren damit von einer schnellen Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie ins Wiener Umland.

Entlang der Hütteldorfer Straße wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere hochwertige Neubauprojekte erfolgreich umgesetzt, wodurch sich die Attraktivität des Standorts nachhaltig bestätigt hat. Das Umfeld ist geprägt von einer positiven Entwicklung und steigender Nachfrage nach modernem Wohnraum. Erste Gespräche zur Ausmietung der bestehenden Einheiten wurden bereits geführt und eröffnen zusätzliche Perspektiven für eine zukünftige Projektentwicklung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um an einem etablierten und sich dynamisch entwickelnden Standort ein überzeugendes Wohnprojekt zu realisieren und einen markanten Akzent im Grätzl zu setzen.

AUSSTATTUNG:

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m



Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.