

**Bestlage Messe-Prater / Wirtschaftsuniversität – U-Bahn
vor der Tür**



Objektnummer: 27457

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &
Relocation Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1902
Nutzfläche:	1.200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Kaufpreis:	4.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aslan Kurtaran, MBA

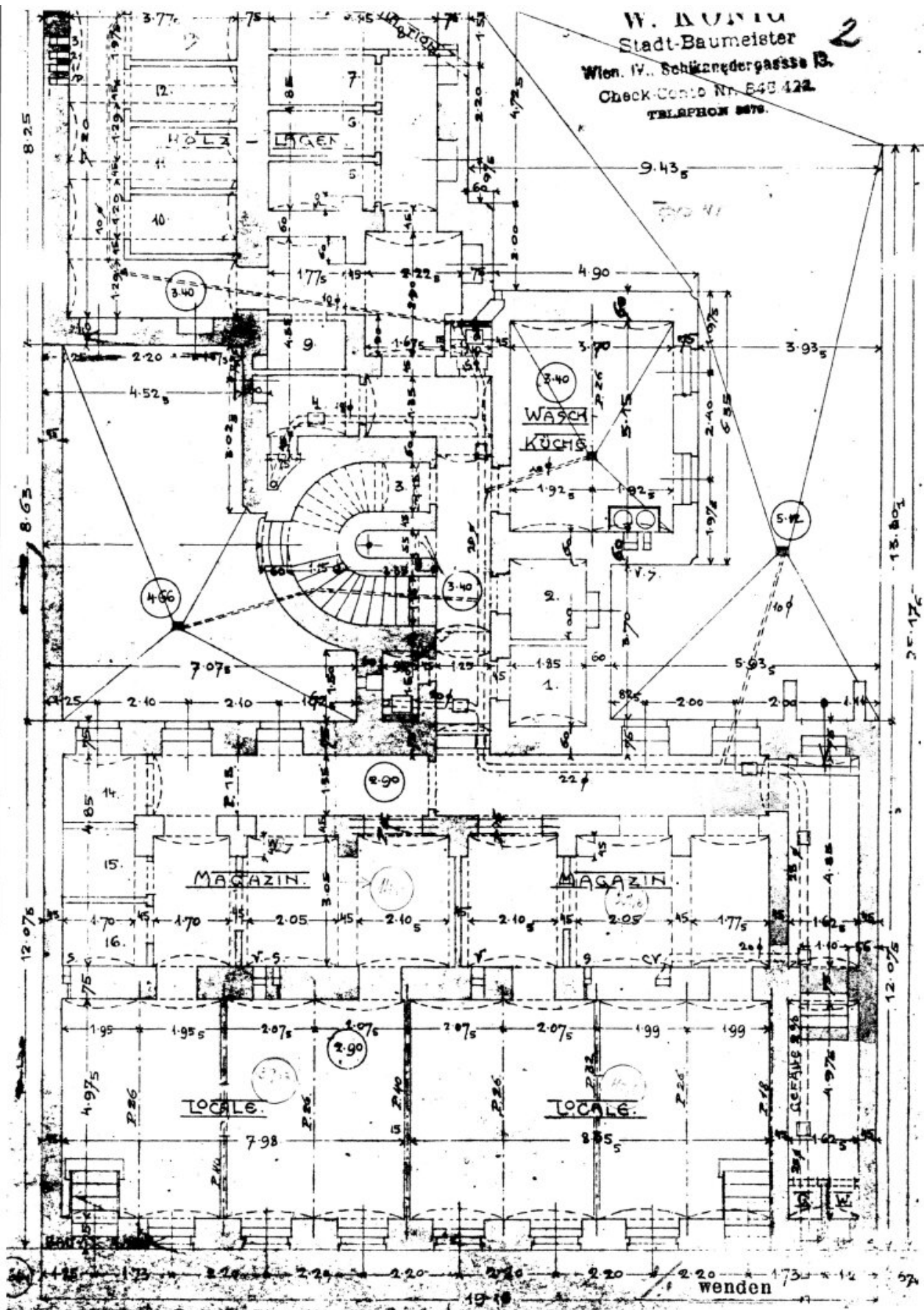
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17
1010 Wien

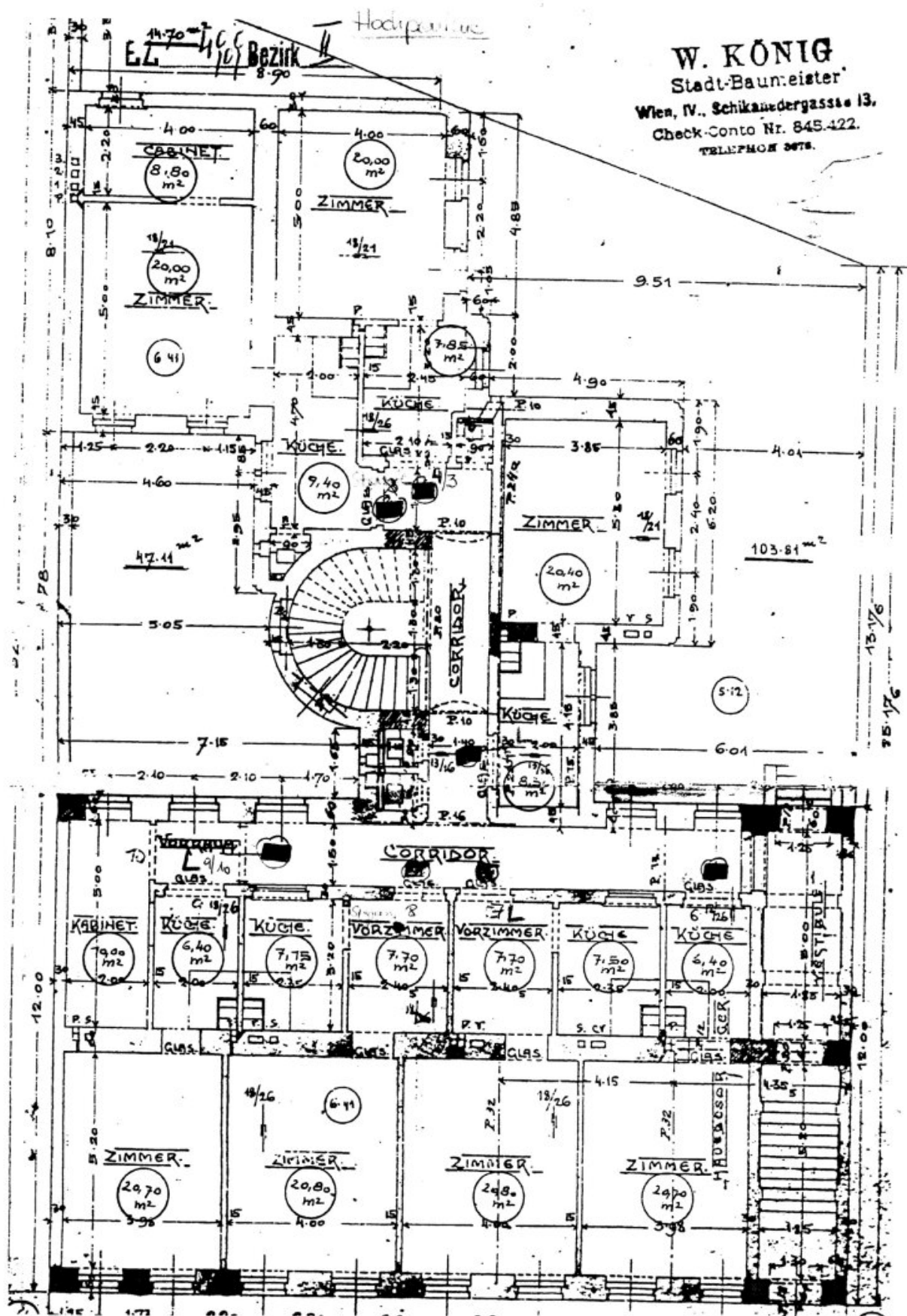
T +43 1 328 8818-0
H +43 699 1178 5193
F +43 1 328 8818-60

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



2





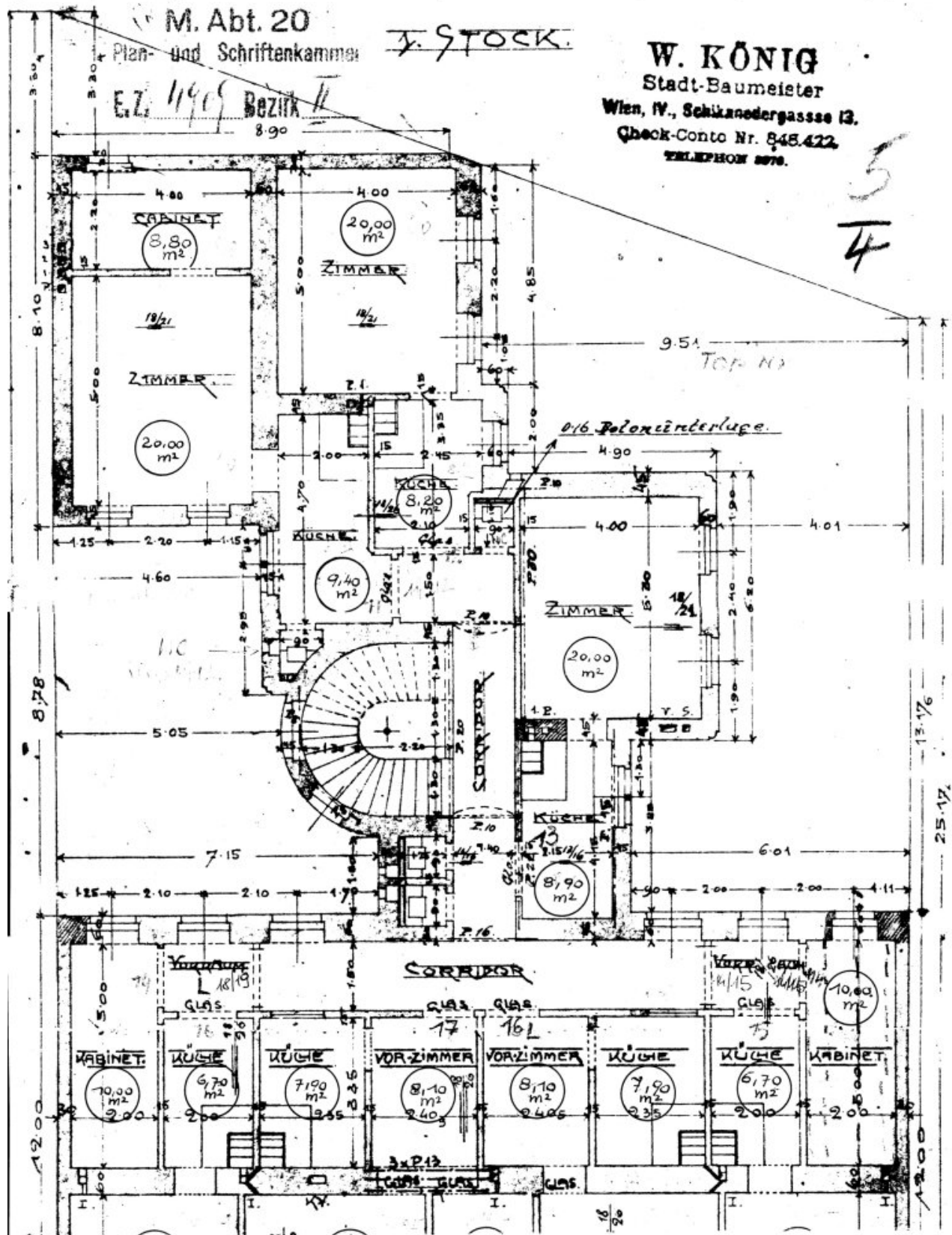
M. Abt. 20
Plan- und Schriftkammer

E.Z. 1409 Bezirk II

7. STOCK.

W. KÖNIG
Stadt-Baumeister
Wien, IV., Schikanedergasse 13.
Check-Conto Nr. 848.422
TELEPHON 8870.

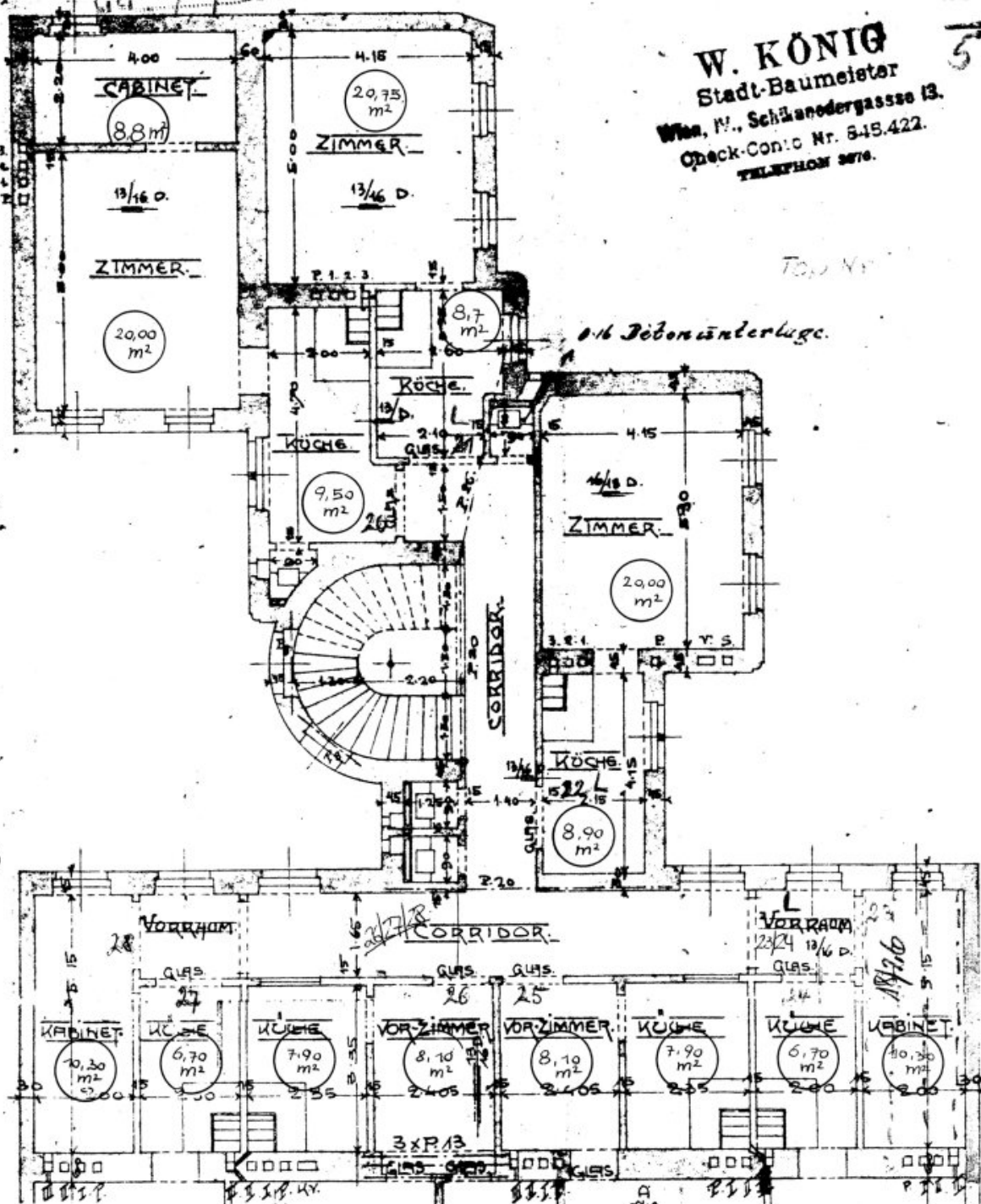
5
4

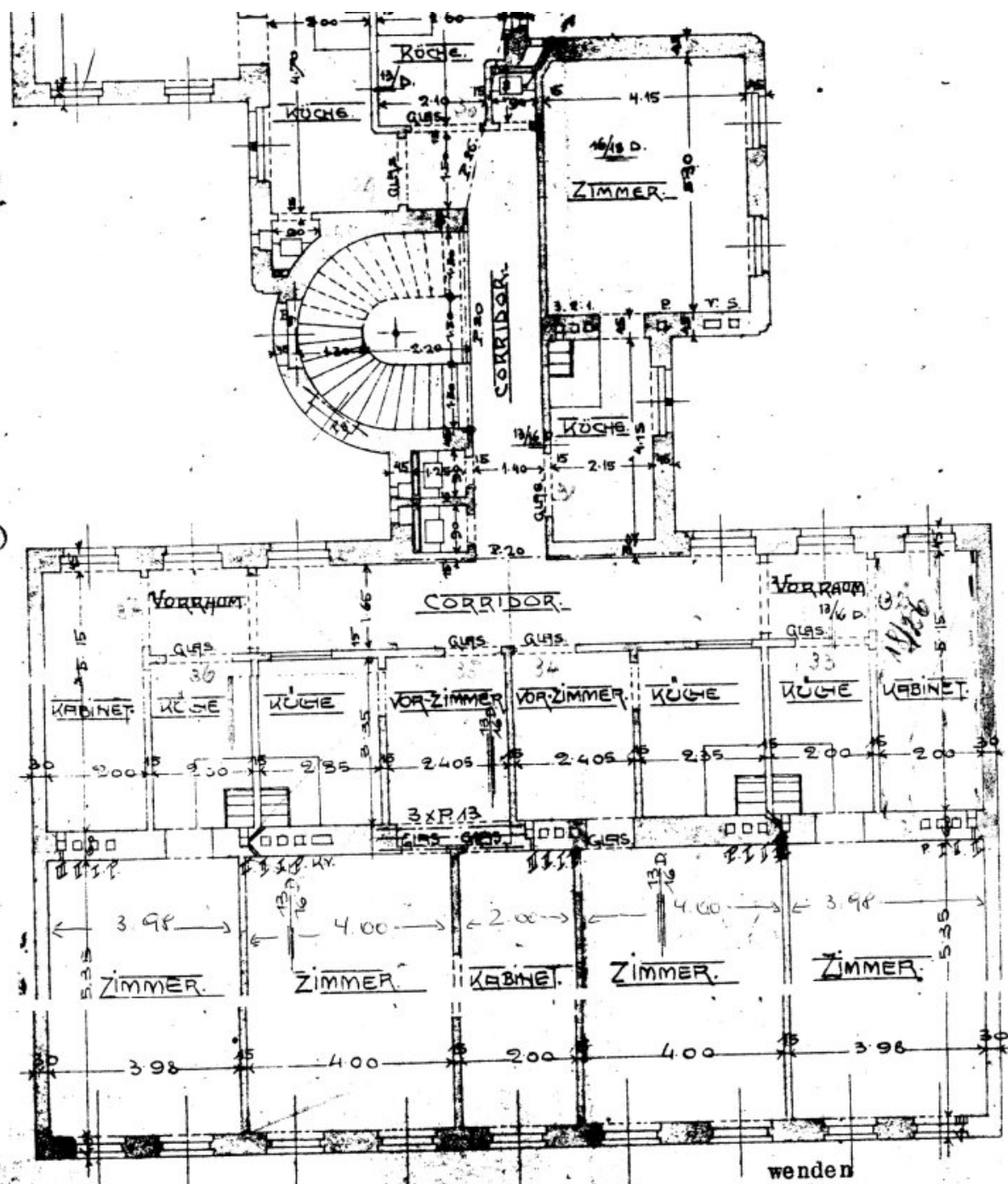


2. STOCK.

E. Z. 11809 Bezirk II

W. KÖNIG
Stadt-Baumeister
Wien, W., Schannergasse 13.
Check-Conto Nr. 645.422.
TELEPHON 3976.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Zinshaus aus Familienbesitz in gefragter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zu Universitäten sowie ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Die U-Bahn-Station Messe-Prater (U2) befindet sich praktisch gegenüber und ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich mehrere Universitäten in unmittelbarer Umgebung, darunter die Wirtschaftsuniversität Wien, die Sigmund Freud PrivatUniversität sowie Einrichtungen der Universität für angewandte Kunst und juristische Fakultäten. Die Lage ist daher besonders attraktiv für Studierende und junge Berufstätige, wodurch eine sehr gute Vermietbarkeit gegeben ist.

Auch Prater, Donaukanal und Messe Wien sind fußläufig erreichbar und bieten zusätzliche Freizeit- und Infrastrukturvorteile.

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mittelzinshaus aus der Jahrhundertwende (ca. 1902) verfügt über vier Regelgeschosse über Niveau sowie einen ausbaufähigen Rohdachboden. Das Gebäude ist voll unterkellert und präsentiert sich insgesamt in einem guten Allgemeinzustand. Straßenseitig verfügt es über eine klassische, glatte Putzfassade.

Im Souterrain befinden sich zwei Geschäftsflächen mit Lagerflächen und separatem Zugang.

Die **Bestandsnutzfläche beträgt rund 1.200 m²** und verteilt sich auf **23 Wohnungen sowie 2 Geschäftslokale**.

Aktuell stellt sich die Flächenstruktur wie folgt dar:

- **ca. 448 m² sind unbefristet vermietet**
- **ca. 623 m² stehen leer**

Von den leerstehenden Flächen wurde **eine Wohnung mit rund 98 m² bereits saniert**. Die übrigen freien Einheiten wurden größtenteils **entkernt und befinden sich in Vorbereitung auf eine umfassende Generalsanierung**.

Der Sanierungsbedarf verteilt sich derzeit auf:

- **ca. 130 m² Geschäftsflächen**
- **ca. 525 m² Wohnflächen**

Damit bietet die Liegenschaft erhebliches **Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial durch Sanierung und Neuvermietung der leerstehenden Flächen.**

Eckdaten der Liegenschaft

Liegenschaftsart: Zinshaus mit Wohn- und Geschäftsflächen

Grundstücksfläche: ca. 550 m²

Bestandsnutzfläche: ca. 1.200 m²

Einheiten: 23 Wohnungen und 2 Geschäftslokale

Geschosse:

Souterrain, Hochparterre, 1. OG, 2. OG, 3. OG

Dachgeschoss: Rohdachboden, ausbaufähig (Dach bereits erneuert)

Keller: Voll unterkellert

Baujahr: ca. 1902

Widmung: W IV 18,5 m g (Wohngebiet)

Zustand

- gepflegter Allgemeinzustand
- Dach bereits neu gedeckt
- Fassade und Elektrik im Stiegenhaus in gutem Zustand
- solide Bausubstanz mit Entwicklungspotenzial

Highlights der Lage

- U2 Station Messe-Prater direkt gegenüber
- unmittelbare Nähe zur WU Wien und Messe Wien
- mehrere Universitäten in der Umgebung
- Prater und Donaukanal fußläufig erreichbar
- sehr gute Vermietbarkeit von Kleinwohnungen
- stark nachgefragte Wohnlage mit Wachstumspotenzial

Potenzial

Durch die attraktive Mikrolage, die Nähe zu Universitäten, die vorhandenen Leerstände sowie den ausbaufähigen Dachboden bietet die Liegenschaft ein interessantes Entwicklungspotenzial für Investoren.

Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé inklusive Plänen zu.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Hr. Kurtaran

Tel: +43 699 1178 5193

E-Mail: kurtaran@expat-consulting.com

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap