

Zinshaus mit signifikantem Entwicklungspotenzial und bestandsfreien Flächen



Objektnummer: 5580

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 331
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Heizwärmebedarf:	G 284,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

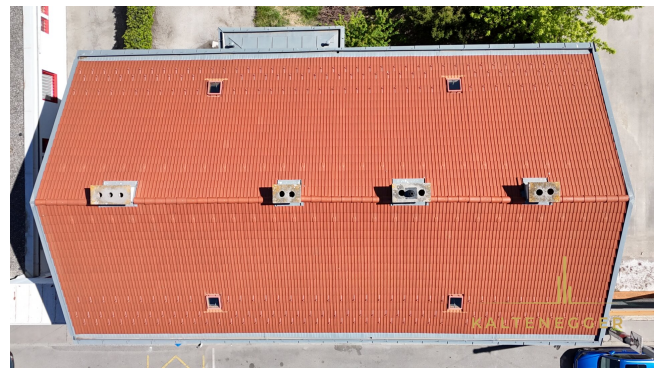


Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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











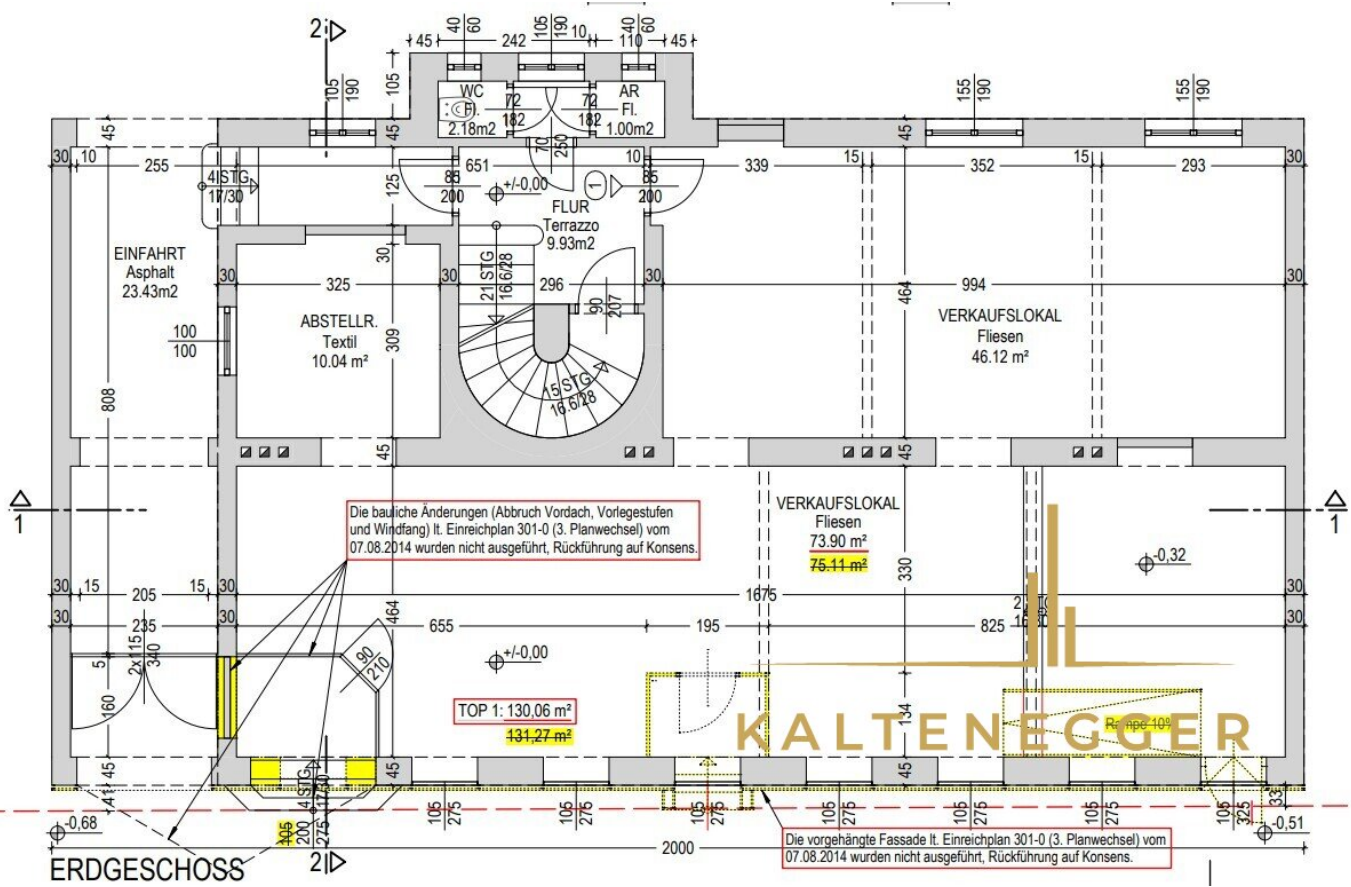


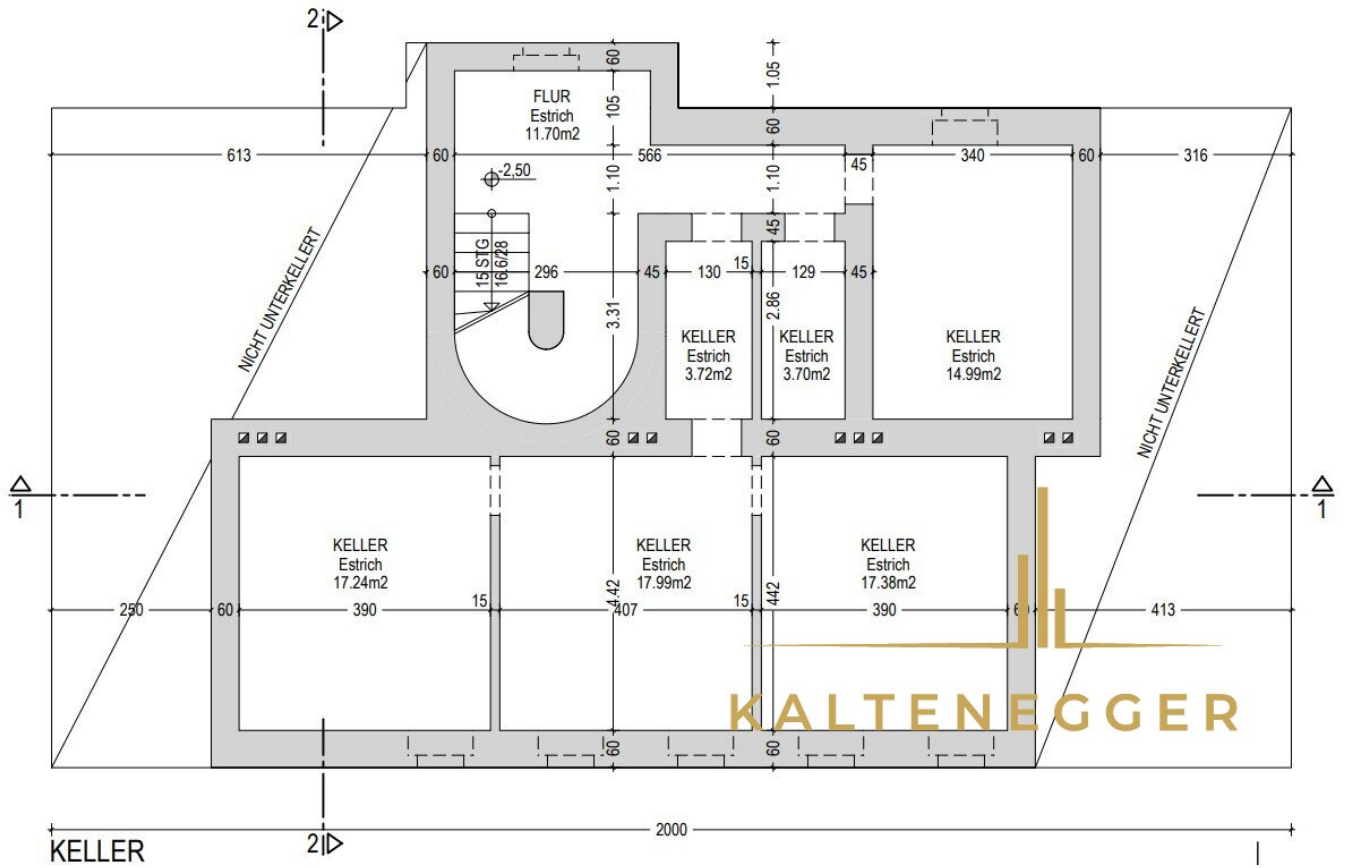


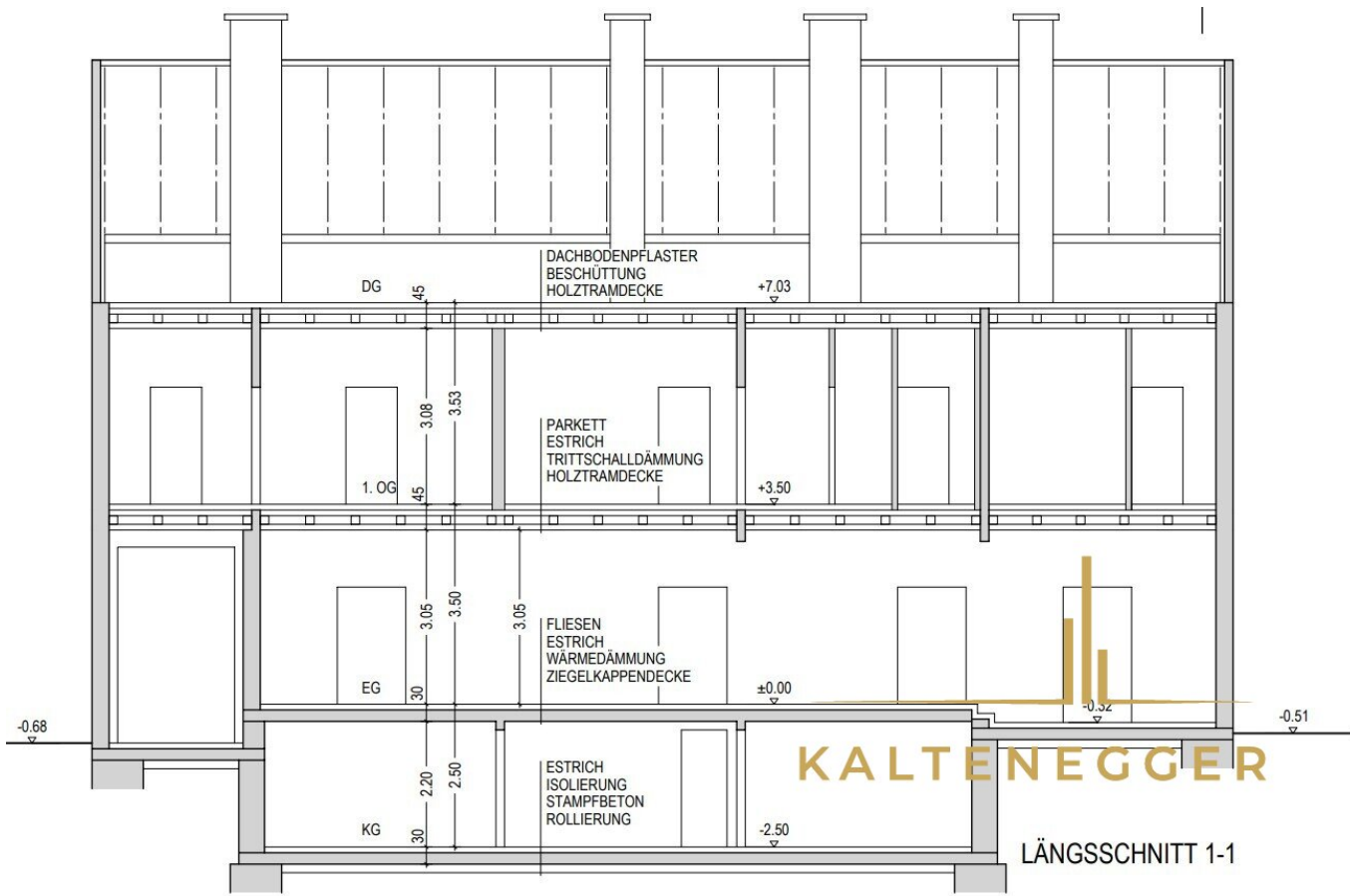






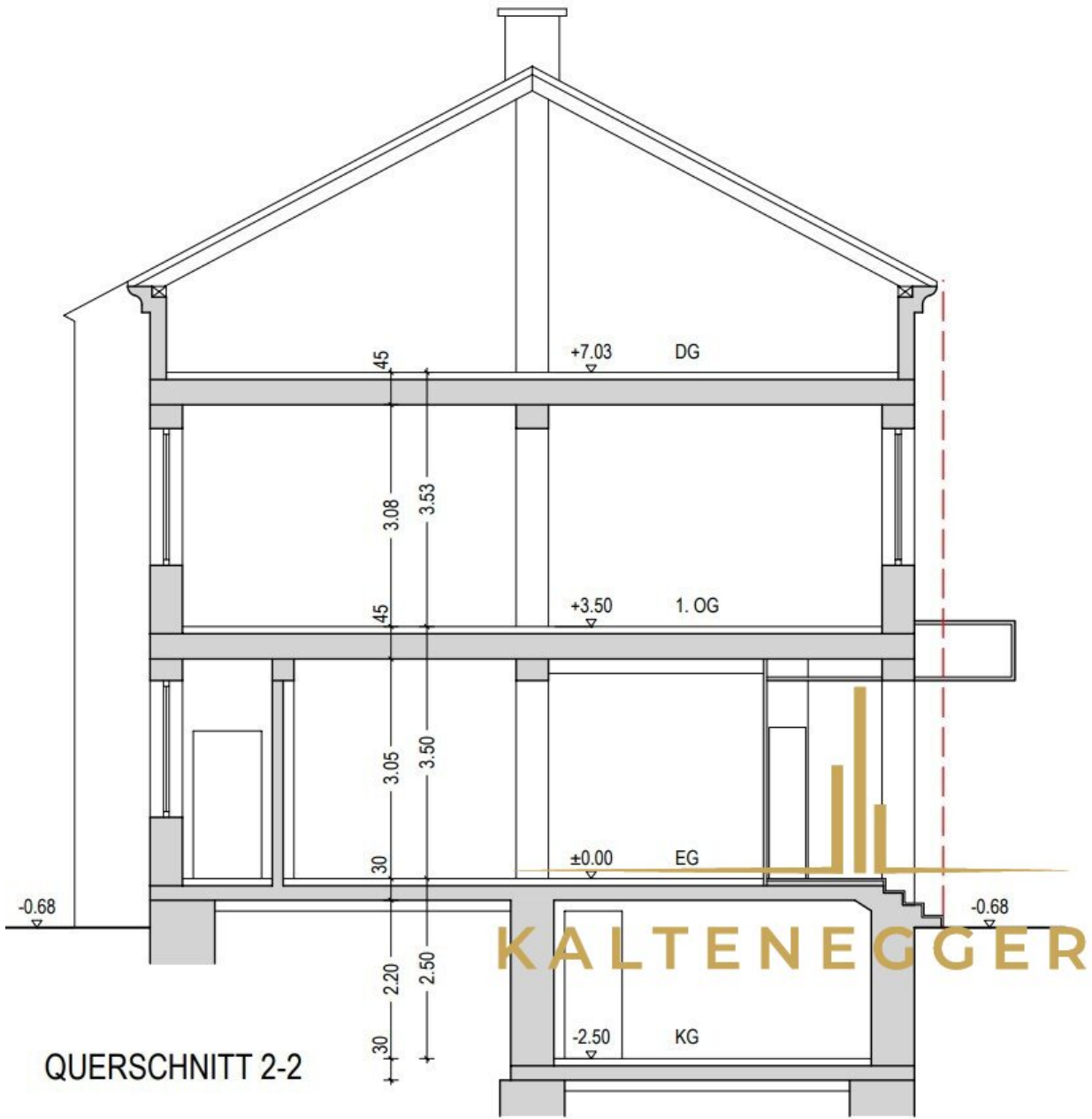






KALTENEGER

LÄNGSSCHNITT 1-1



QUERSCHNITT 2-2

Die bauliche Änderungen (Abbruch Vordach, Vorlgestufen und Windfang sowie die geplante vorgehängte Fassade) lt. Einreichplan 301-0 (3. Planwechsel) vom 07.08.2014 wurden nicht ausgeführt, Rückführung auf Konsens.



STRASSENANSICHT

Objektbeschreibung

In gut etablierter Lage des 23. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit erheblichem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Das Objekt vereint einen straßenseitigen Altbau-Wohntrakt mit einem großzügigen rückwärtigen Büro- und Lagergebäude. **Besonders hervorzuheben ist der aktuell hohe Anteil an bestandsfreien Flächen**, welcher Investoren unmittelbare Gestaltungsmöglichkeiten sowie eine flexible wirtschaftliche Neuausrichtung ermöglicht.

Die Kombination aus bestehender Mietstruktur, signifikanten Leerflächen, Entwicklungspotenzial sowie Widmung macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Opportunität für Investoren und Projektentwickler.

OBJEKTbeschreibung

Die Liegenschaft besteht aus zwei baulich getrennten Baukörpern mit unterschiedlichen Errichtungsperioden und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Struktur des Objekts erlaubt aktuell eine klare funktionale Trennung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Diese Konfiguration eröffnet eine Vielzahl strategischer Nutzungsszenarien, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsoptimierungen, Neuvermietungen sowie bauliche Weiterentwicklungen.

BESTANDSGEBÄUDE

Vordergebäude – Altbau (ca. Baujahr 1912)

Das straßenseitige Gebäude bildet den klassischen Wohntrakt im 1. Obergeschoss sowie Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss und prägt das Erscheinungsbild der Liegenschaft.

Im Jahr 2017 wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Maßnahmen 2017:

- Sanierung der Wohnungen
- Dachstuhl-sanierung
- Modernisierung einzelner Ausstattungselemente

- Herstellung Kategorie-A-Standard der Wohnungen

FLÄCHEN VORDERGEBÄUDE (Gesamt ca. 390,46 m²)

Erdgeschoss:

- TOP 1 – Geschäftslokal - ca. **130,06 m²** - **bestandsfrei**

1. Obergeschoss:

- Top 2 - Kategorie A - ca. **43,33 m²** - **bestandsfrei ab 01.07.2026**
- Top 3 - Kategorie A - ca. **51,01 m²** - **befristet vermietet bis 31.08.2028**
- Top 4 - Kategorie A - ca. **56,32 m²** - **befristet vermietet bis 30.04.2027**

Dachgeschoss:

- Unausgebaut - Potenzial für Erweiterung

Kellergeschoss:

- Rund 86,72 m²

HINTERGEBÄUDE

Büro- und Lagergebäude

Das rückwärtige Gebäude wurde auf Grundlage einer Baubewilligung aus dem Jahr **1974** errichtet.

Dieses Gebäude stellt zusätzlich zum Dachgeschoss im Vordergebäude die zentrale Entwicklungsreserve der Liegenschaft dar.

Flächen Hintergebäude

- **TOP BG 1 - EG Büro / Lager + Keller - ca. 518,26 m² - bestandsfrei**

Diese Flächen ermöglichen eine unmittelbare wirtschaftliche Neuausrichtung.

Erdgeschoss: rund 275,85 m²

Kellergeschoss: rund 242,41 m²

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Vorderer Grundstücksteil:

GBBG I g BB

Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, besondere Bebauungsbestimmungen gemäß Plandokument.

Hinterer Grundstücksteil:

GBBG I 5,5 m g 70 %

Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, maximal zulässige Gebäudehöhe **5,5 m**, geschlossene Bauweise sowie maximale Verbaubarkeit von **70 %**.

Die Bebauungsbestimmungen wurden dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entnommen. Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind vom Erwerber eigenständig zu prüfen.

WEITERE UNTERLAGEN

Detaillierte Objektunterlagen, wie beispielsweise Bestandspläne, Zinslisten, Energieausweis, Grundbuchsauszug sowie weitere objektrelevante Dokumente, stellen wir Ihnen **gerne nach schriftlicher Anfrage** zur Verfügung.