

**NÄHE SCHLOSS SCHÖNBRUNN | bestandsfreies
Zinshaus mit 6 Wohneinheiten + genehmigter DG Ausbau
auf 2 Ebenen | Top Lage Alt-Penzing | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



00 Titel

Objektnummer: 25783

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	462,00 m ²
Nutzfläche:	742,00 m ²
Balkone:	3
Garten:	54,00 m ²
Keller:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 208,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

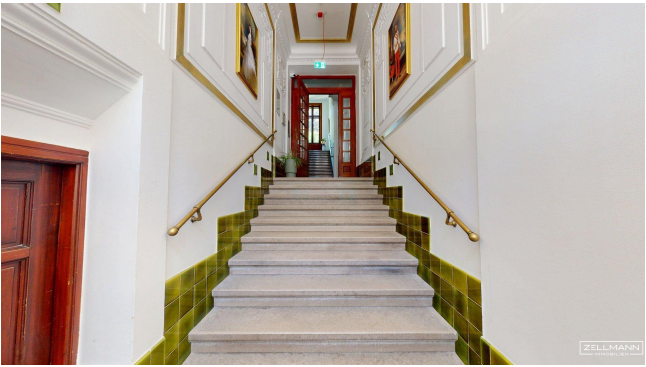


Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer



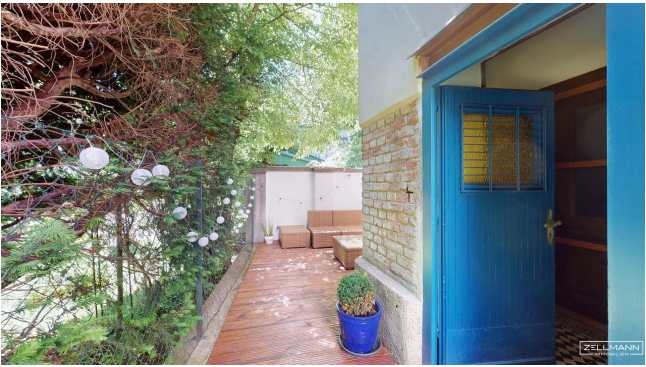
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN



ZELLMANN



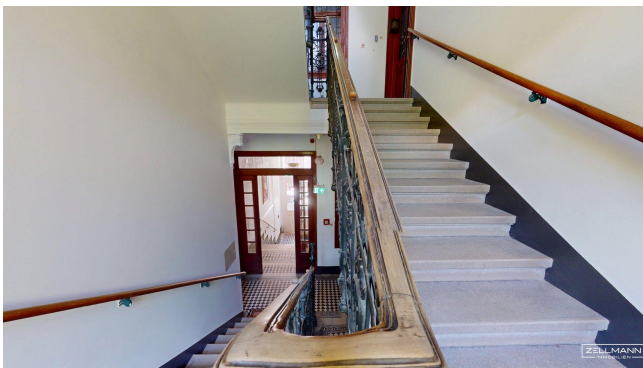


KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN















A woman wearing a VR headset is shown in a virtual environment. She is looking at a modern, well-lit living room with large windows and contemporary furniture. The scene is framed by a glowing blue circular border.

**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives bestandsfreies Zinshaus mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Bestlage von Alt-Penzing

1140 Wien - Bestand mit 6 Wohneinheiten - genehmigter, geplanter Dachgeschoßausbau liegt vor

In absoluter Toplage von Alt-Penzing gelangt dieses außergewöhnliche Zinshaus mit umfangreichem Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Das Zinshaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse (Einbahnstraße) nur wenige Gehminuten von der **U4 Hietzing**, der Kennedybrücke sowie dem **Schlosspark Schönbrunn** entfernt und verbindet repräsentativen Altbaucharme mit attraktiven Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Zinshaus umfasst derzeit ca. **462 m² Bestandsfläche + ca. 265 m² Ausbaustudie** Dachbodenausbau, **potential von ca. 727 m² Wohn-/Nutzfläche** verteilt auf mehrere Ebenen mit insgesamt **6 vollständig eingerichteten Wohneinheiten** sowie zusätzlichen Nebenflächen im Kellergeschoss und weitere **3 Wohneinheiten im Dachgeschoss** sowie **eine geplante Büroeinheit im Souterrain**.

Besonders hervorzuheben ist die bereits vorhandene **Ausnahmegenehmigung für AIRBNB / Kurzzeitvermietung (MA37)** sowie der bereits genehmigte Dachgeschossausbau für zusätzliche Wohnungen. Dadurch eröffnet sich ein außergewöhnliches Investment mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Nach einer möglichen Umwidmung für gewerbliche Nutzung wären zudem alternativ bis zu 39 Betten im Bestand realisierbar.

Ausstattung & Highlights

- Zinshaus in ruhiger Seitengasse in absoluter Top Lage Alt-Penzing
- Ca. 462 m² Bestandsfläche + 265 m² Ausbaupotenzial Dachgeschoss
- 6 bestandsfreie Wohneinheiten + 3 geplante weiter Wohneinheiten + 1 Büroeinheit
- Bestandswohnungen sind vollständig eingerichtet

- Ausnahmegenehmigung für AIRBNB / Kurzzeitvermietung vorhanden
- Genehmigter Dachgeschossausbau
- Alternativer kostengünstiger DG-Ausbau ohne Lift ca. 140 m² alternativ möglich
- Stiegenhaus mit Brandschutz ausgestattet
- Technikzentrale vorhanden
- Sehr attraktive Lage nahe U4 Hietzing & Schloss Schönbrunn
- Lift im Rahmen des Dachgeschossausbaus vorgesehen

Bestandsstruktur des Zinshauses

Kellergeschoss / Souterrain

Top 1 – Büro ca. 86,26 m² (noch nicht ausgebaut) - derzeit reine Kellerfläche

Zusätzlich: Einlagerungsräume, Fahrradabstellraum, Technikräume, Flure & Gangflächen

Erdgeschoss

Top 2 – 5-Zimmerwohnung ca. 114,82 m² + Garten/Terrasse

Top 3 – 1-Zimmer-Apartment ca. 25,23 m² + Garten/Terrasse

1. Obergeschoss

Top 4 – 5-Zimmerwohnung ca. 107,16 m² + möglicher Balkon

Top 5 – 2-Zimmerwohnung mit separater Küche ca. 52,26 m²

2. Obergeschoss

Top 6 – 5-Zimmerwohnung ca. 110,08 m² + möglicher Balkon

Top 7 – 2-Zimmerwohnung mit separater Küche ca. 51,60 m²

Dachgeschoss – genehmigte Ausbauplanung

1. Dachgeschoss

Top 8 – 3-Zimmerwohnung ca. 74,19 m² + möglicher Balkon/Terrasse

Top 9 – 3-Zimmerwohnung ca. 75,44 m² + möglicher Balkon/Terrasse

2. Dachgeschoss

Top 10 – 4-Zimmerwohnung ca. 114,01 m² + mögliche Dachterrasse/Balkon

Lage

Das Zinshaus befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk, in absolut begehrter Lage von Alt-Penzing.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Nur ca. 50 m zur U4 Hietzing
- Nähe Kennedybrücke
- Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung an die Innenstadt

Freizeit & Umgebung

- Schlosspark Schönbrunn fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten
- Hohe Wohn- und Lebensqualität im Umfeld

Fazit

Ein außergewöhnliches Zinshaus mit genehmigtem Dachgeschossausbau, AIRBNB-Genehmigung und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten in absoluter Premiumlage nahe Schönbrunn. Eine seltene Gelegenheit für Investoren, Entwickler oder Betreiber im Bereich Wohnen, Kurzzeitvermietung oder Serviced Apartments.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden

Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap