Klassisches Wiener Eckzinshaus mit erheblichem Entwicklungspotenzial im 17. Bezirk +++ 350 m² großer, noch Rohdachboden



Objektnummer: 2422

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.069,75 m²
Nutzfläche:	1.189,24 m²
Garten:	99,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,22
Kaufpreis:	3.000.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.522,62 €
Betriebskosten:	3.150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24

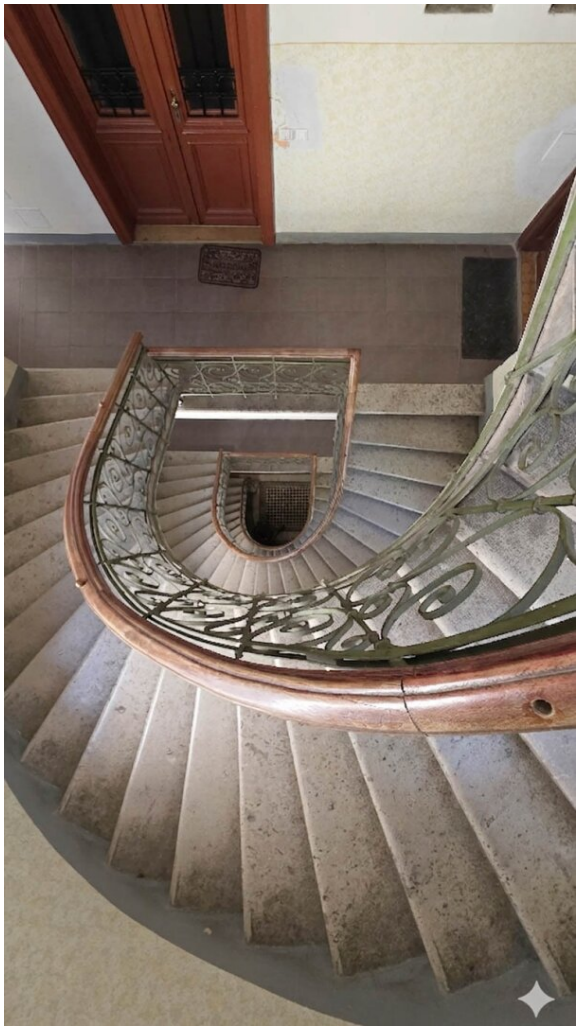
H +43 66

Gerne ste
Verfügung




















KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN






KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN

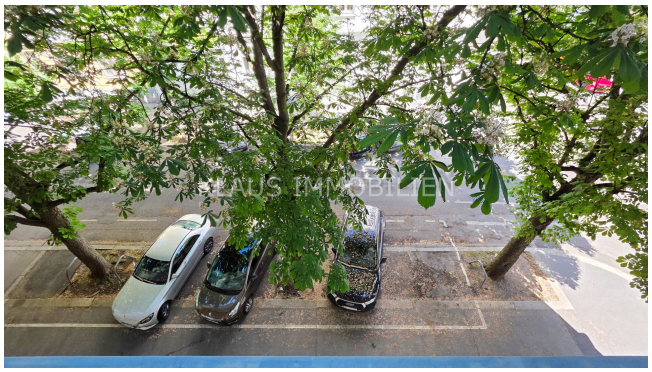



Gas


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Anlagejuwel mit historischem Charme

In einer Zeit, in der substanzstarke Sachwerte mehr denn je das Fundament eines zukunftsorientierten Portfolios bilden, verkörpert diese Liegenschaft eine seltene Symbiose: gewachsene Wiener Altbautradition, verlässliche laufende Erträge und eine architektonische Leinwand für visionäre Dachgeschoss-Entwicklungen.

Das Wiener Eckzinshaus im Überblick

Dieses markante Eckzinshaus präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 500 m² in einem gepflegten, teilsanierten Zustand. Die ehrwürdige Altbausubstanz erstreckt sich über drei großzügige Etagen und beherbergt insgesamt 21 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.189 m². Die Mieterstruktur ist solide gewachsen und Großteils in unbefristeten Hauptmietverhältnissen organisiert, was dem Investor von Tag eins an einen stabilen und kalkulierbaren Cashflow sichert.

- Kaufpreis: € 3.400.000,-
- Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 1.189 m²
- Anzahl der Einheiten: 20 Wohnungen, davon sind 3 derzeit bestandsfrei
- 1 Geschäftslokal
- Rohdachboden: ca. 350 m² - ausbaufähig für ca. 3–5 DG-Wohnungen
- Verfügbarkeit: ab sofort

Preiszusammenstellung Zinshaus 1170 Wien, Urbangasse 10

Marktwert pro m² €2.930,-

Nutzfläche Vermietung	1.189m²	x	2.930, -/m²	**3.480.000, -**

Das strategische Potenzial: Rendite auf zwei Ebenen

Was diese Immobilie von gewöhnlichen Anlageobjekten abhebt, ist ihr inhärentes, zweistufiges Wertsteigerungspotenzial.

3 der 21 Wohneinheiten stehen derzeit bereits bestandsfrei zur Verfügung. Dieser strategische Leerstand erlaubt es Ihnen, ohne zeitliche Verzögerung hochwertige Sanierungsmaßnahmen im Bestand umzusetzen und die Einheiten zu zeitgemäßen, attraktiven Marktkonditionen neu am Mietmarkt zu platzieren.

Die wahre Krone dieses Objekts liegt jedoch höher: Ein ca. 350 m² großer, noch unberührter Rohdachboden wartet auf seine Erweckung. Die Substanz bietet eine hervorragende Baureserve für den Ausbau von schätzungsweise drei bis fünf exklusiven Dachgeschoss-Wohnungen. Da das Dach ohnehin im Zuge einer klassischen Modernisierung zu sanieren ist, ergibt sich hier die perfekte bauliche und wirtschaftliche Synergie: Schaffen Sie neuen, begehrten Wohnraum über den Dächern von Wien und heben Sie die Rendite des Gesamtprojekts auf ein völlig neues Niveau.

Urbane Lebensqualität trifft auf perfekte Anbindung

Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals zählt zu den dynamischsten Wohngegenden der Stadt. Hier verschmilzt der Puls des urbanen Wiener Lebens nahtlos mit der Ruhe traditionsreicher Erholungsgebiete. Die Liegenschaft befindet sich in einem klassischen, charmanten Wohnviertel. Der Schafberg sowie die grünen Ausläufer des Wienerwalds liegen fast vor der Haustür und bieten einen unschätzbaren Freizeit- und Erholungswert für die Bewohner.

Gleichzeitig ist die infrastrukturelle Anbindung als exzellent zu beschreiben. Die hochfrequente Straßenbahnlinie 43 sichert eine direkte Verbindung in das Herz der Stadt. In wenigen Minuten erreichen Ihre Mieter das Stadtzentrum, die Universität Wien sowie die wichtigsten urbanen Knotenpunkte. Schulen, Nahversorger, Ärzte und Kulturstätten im unmittelbaren Umfeld unterstreichen die Nachhaltigkeit dieser Mikrolage.

Fazit & Ausblick

Dieses Eckzinshaus ist ein Investment eines Entwicklungsprojekts mit Sicherheitsnetz. Die Kombination aus sofortigem, solidem Ertrag im Fundament und dem spektakulären Hebel des Dachgeschossausbaus macht diese Liegenschaft zu einer Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück Wiener Altbau-Substanz nachhaltig zu prägen und wirtschaftlich erfolgreich weiterzuentwickeln.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich. Bilder teilweise gerendert, KI generiert

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14–tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap