

**in Vorbereitung! Klassisches Wiener Eckzinshaus mit  
erheblichem Entwicklungspotenzial im 17. Bezirk +++ 350  
m<sup>2</sup> größer, noch Rohdachboden**



**Objektnummer: 2422**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.069,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.189,24 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 199,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,22
<b>Kaufpreis:</b>	3.400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.858,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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







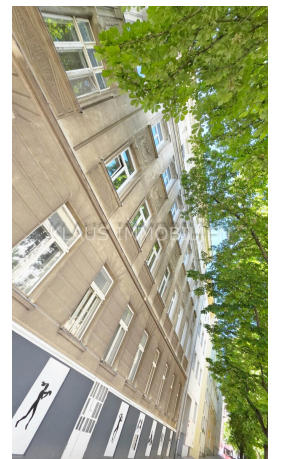














# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Einheiten: 20 Wohnungen, davon sind 3 derzeit bestandsfrei
- 1 Geschäftslokal
- Rohdachboden: ca. 350 m<sup>2</sup> - ausbaufähig für ca. 3–5 DG-Wohnungen
- Verfügbarkeit: ab sofort

## 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 m<sup>2</sup> 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 Hernalts 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.

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