TOP Gelegenheit! Großes Potential im Dachgeschoss + Renoviertes Zinshaus - aktuell sehr gut bis 2028 vermietet! Danach 90% Leerstand!



Objektnummer: 299504

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

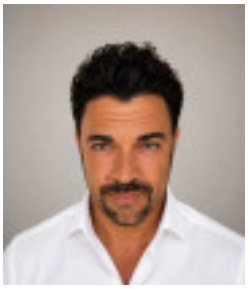
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Malfattigasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.381,66 m²
Nutzfläche:	1.693,50 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

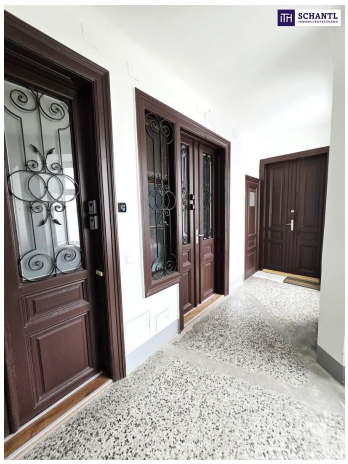
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
EINBAHN


SCHANTL

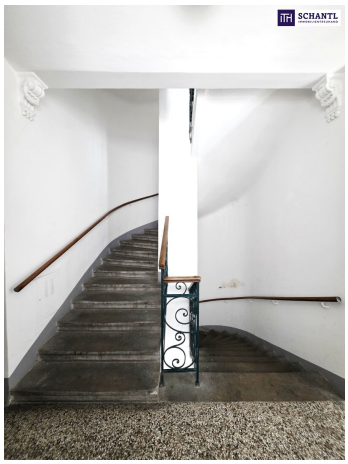

SCHANTL

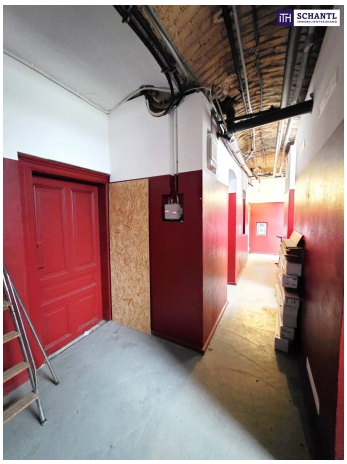


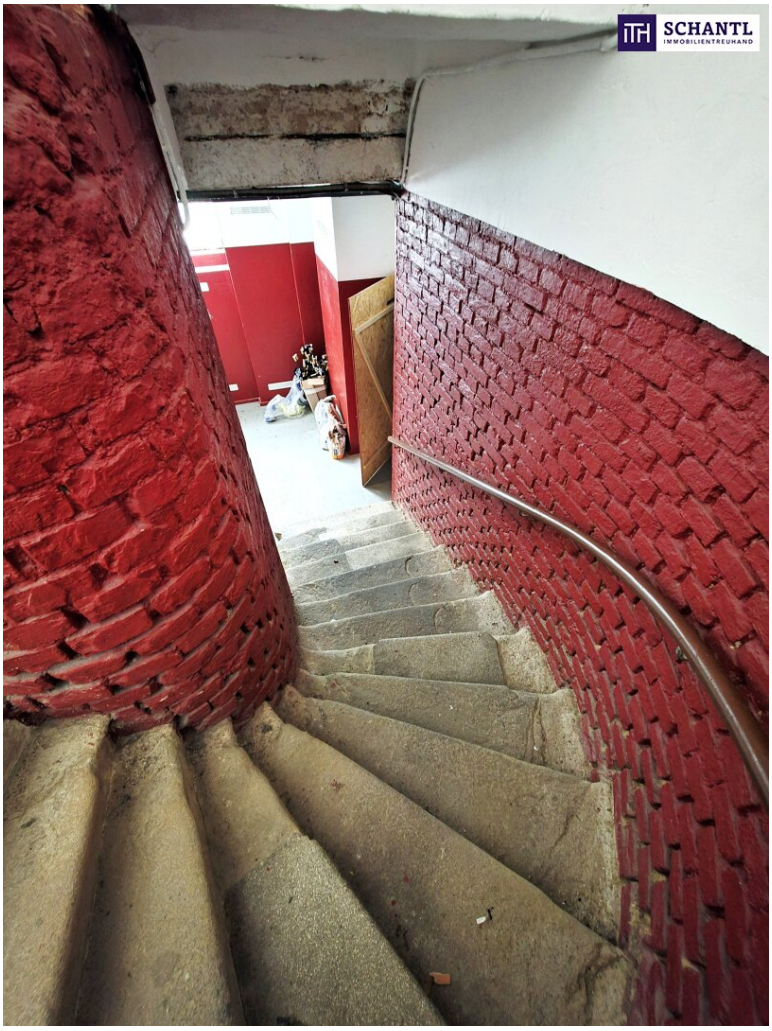


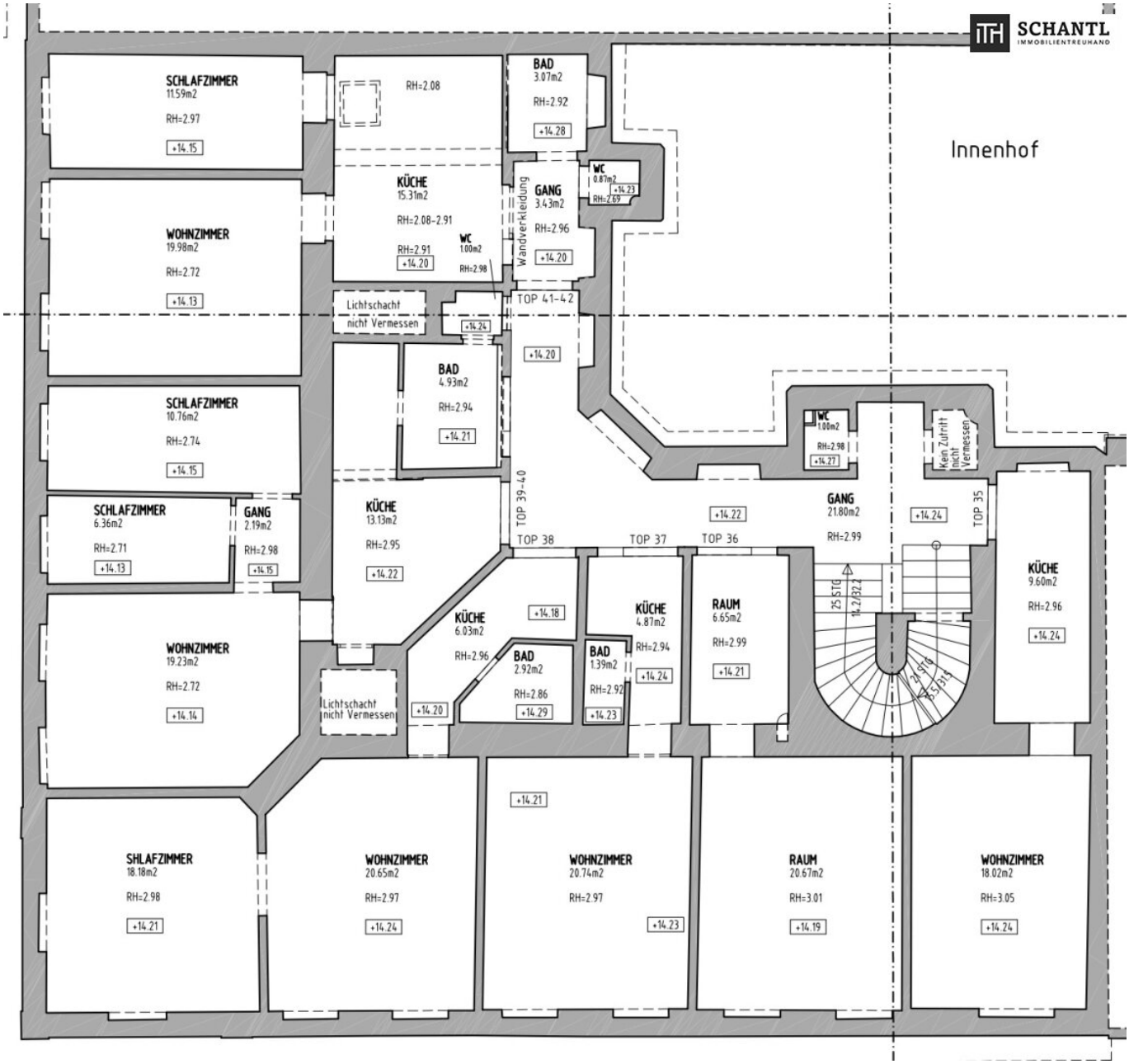


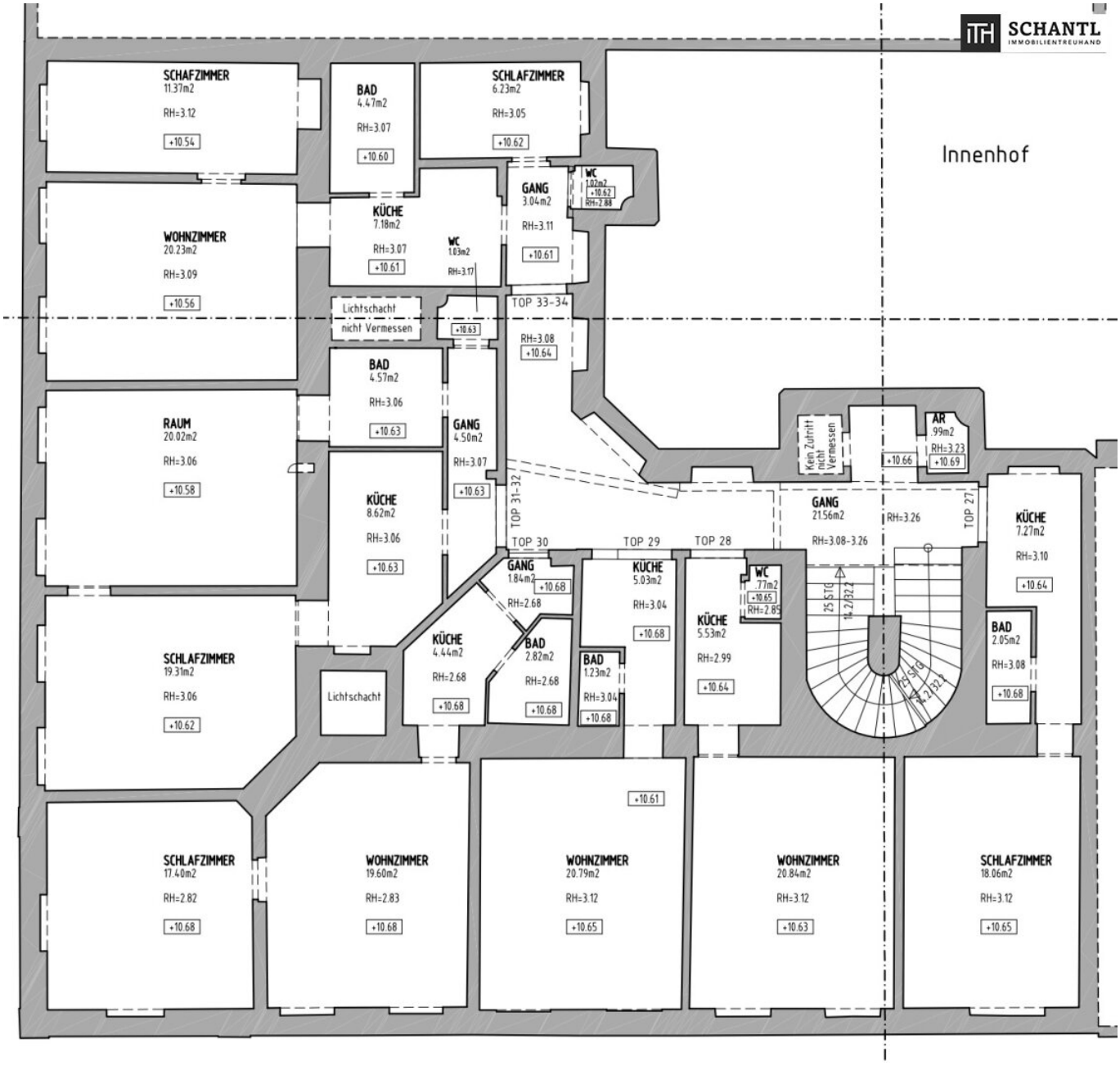


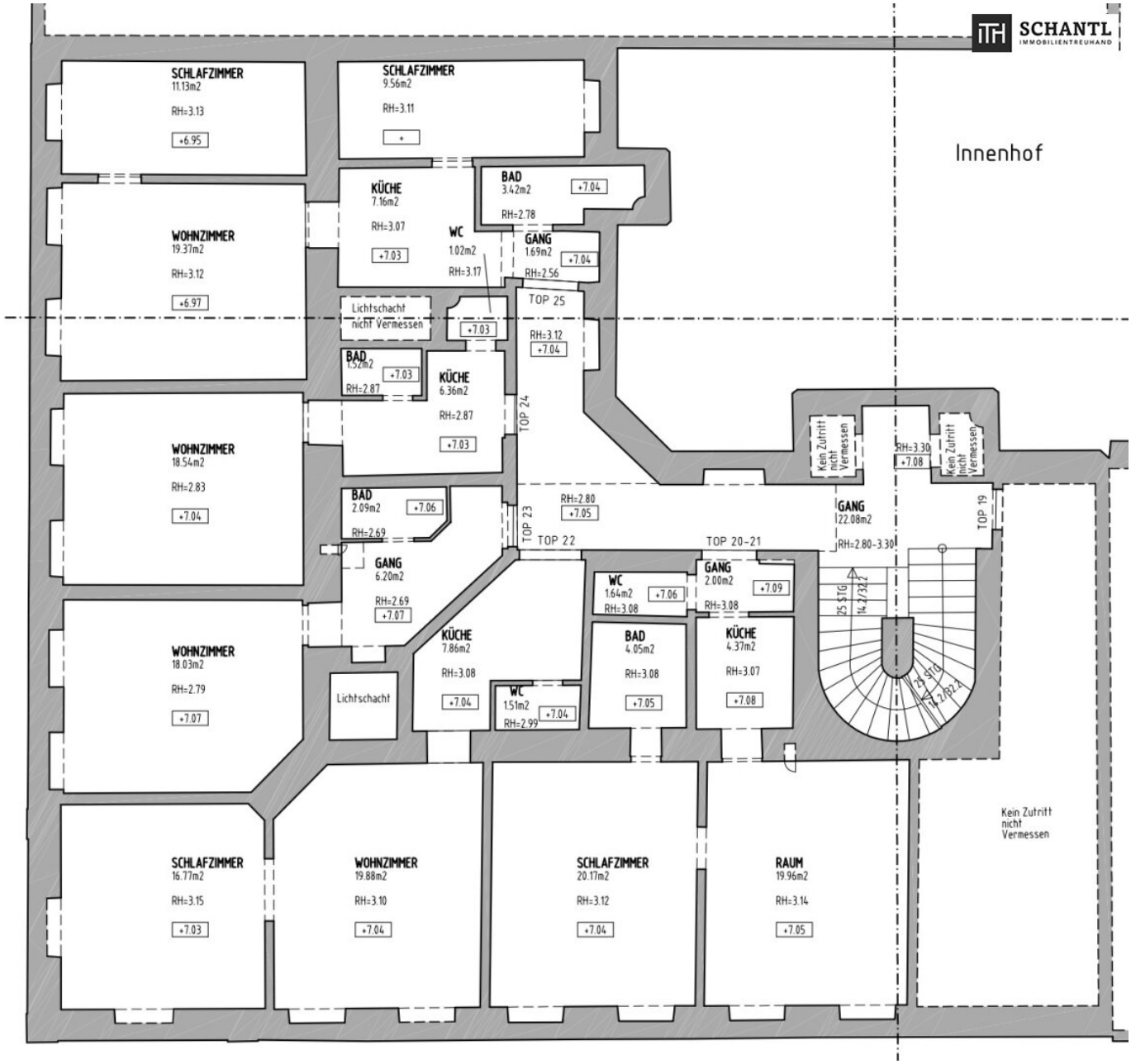


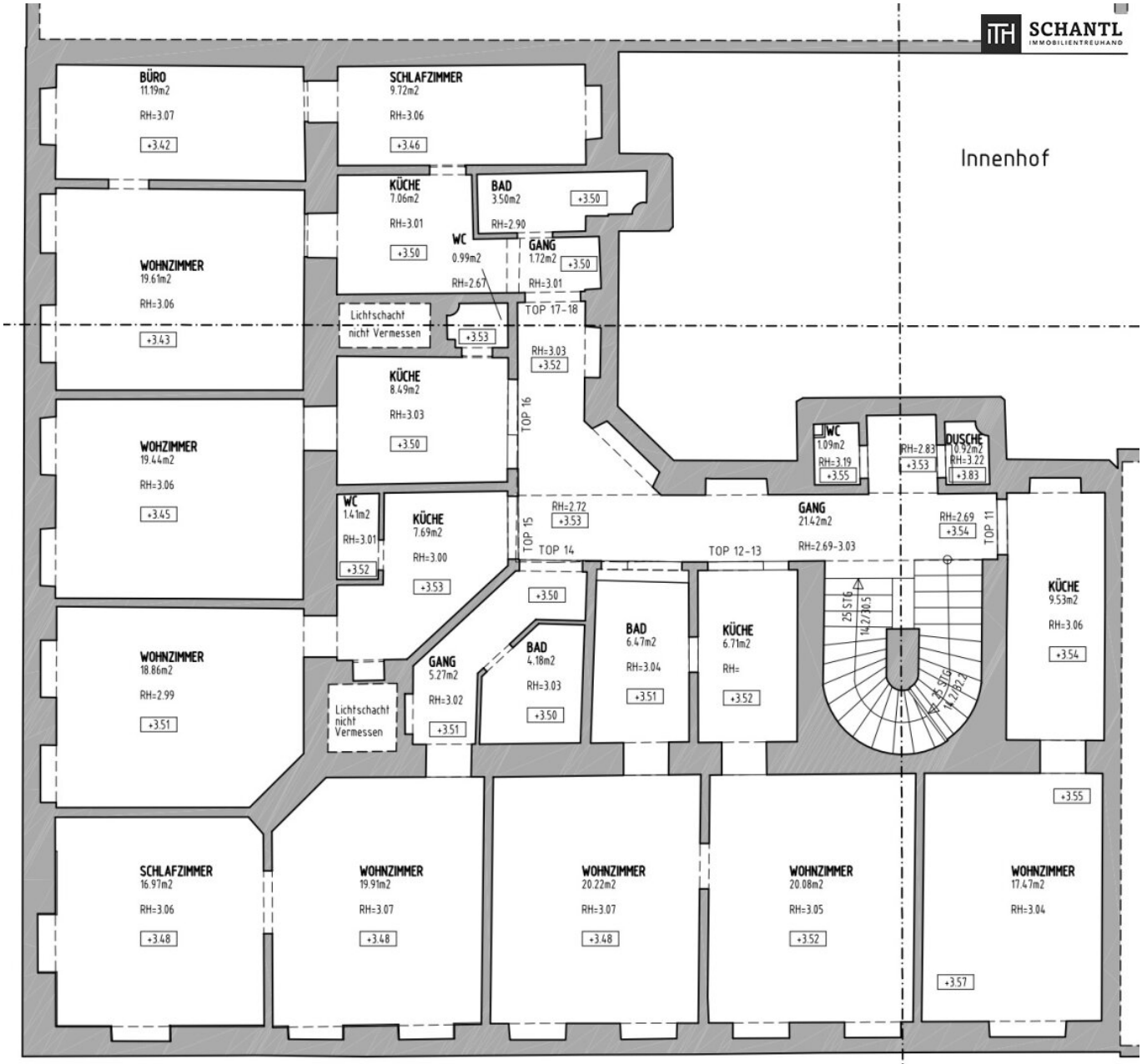


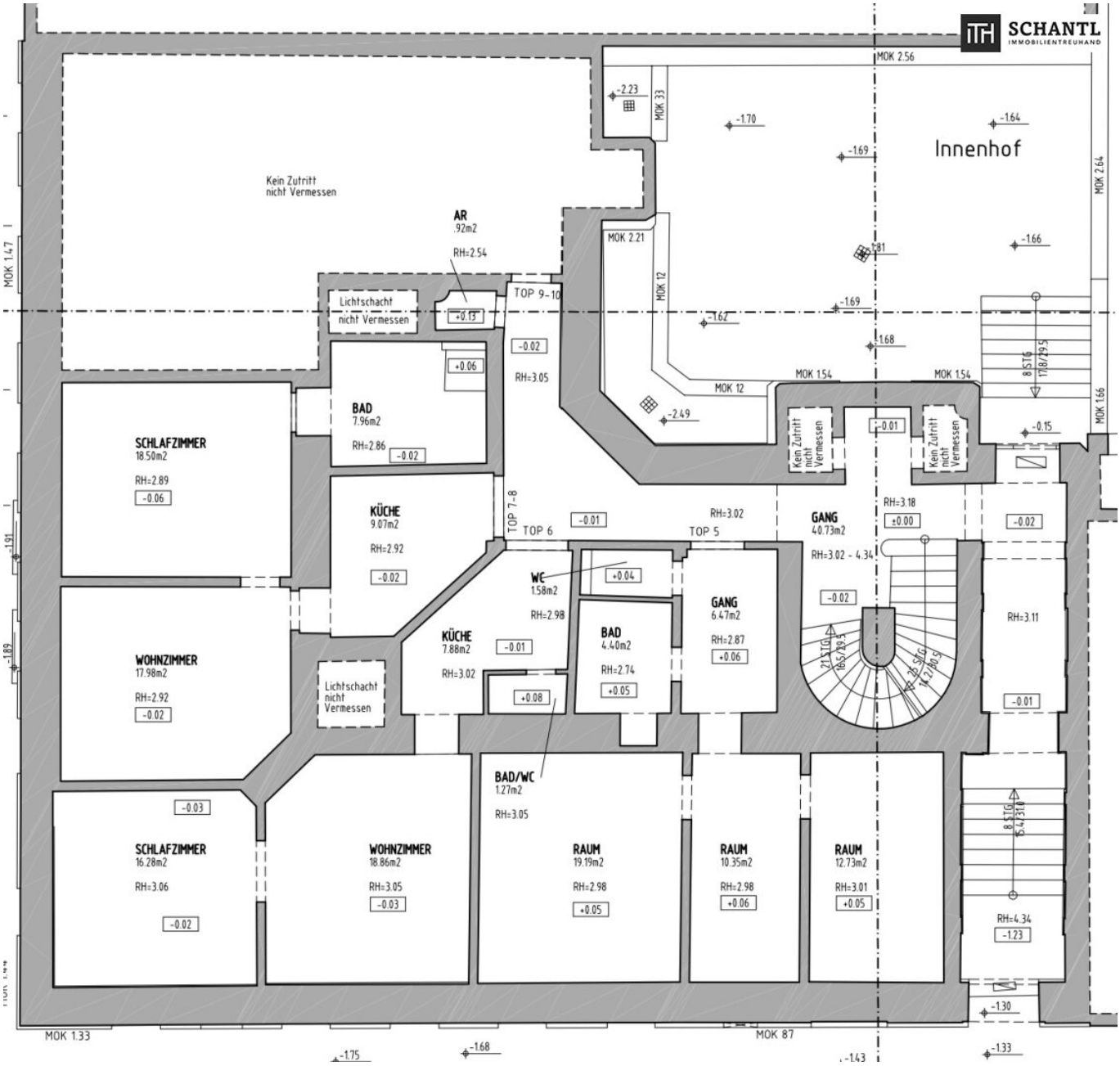

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

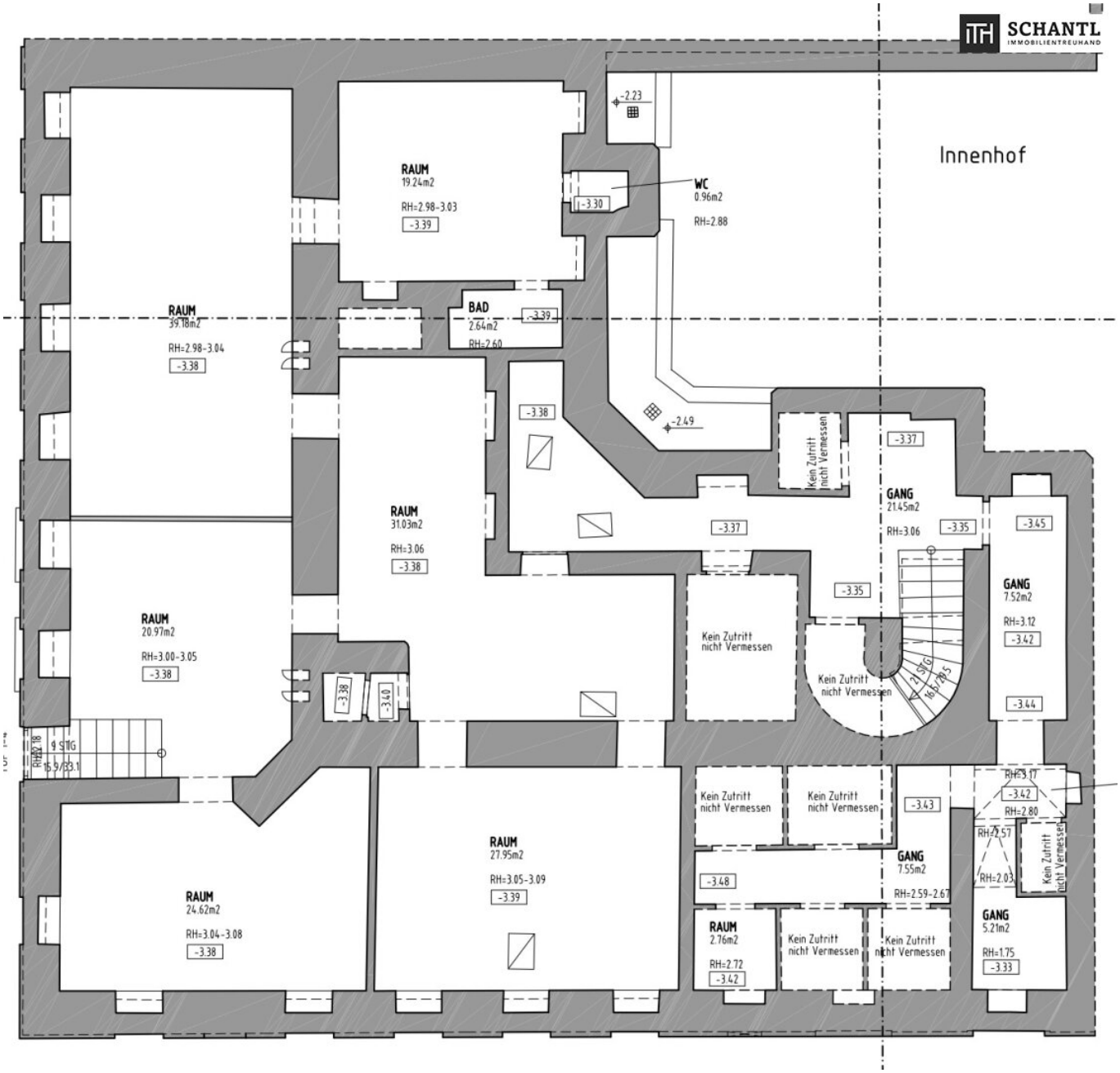

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
SCHLAFZIMMER
11.59m2
RH=2.97
+14.15
RH=2.08
BAD
3.07m2
RH=2.92
+14.28
KÜCHE
15.31m2
RH=2.08-2.91
RH=2.91
+14.20
WC
1.00m2
RH=2.98
GANG
3.43m2
RH=2.96
+14.20
Wandverkleidung
WC
0.87m2
+14.23
RH=2.69
WOHNZIMMER
19.98m2
RH=2.72
+14.13
Lichtschacht
nicht Vermessen
+14.24
TOP 41-42
+14.20
BAD
4.93m2
RH=2.94
+14.21
SCHLAFZIMMER
10.76m2
RH=2.74
+14.15
WC
1.00m2
RH=2.98
+14.27
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
SCHLAFZIMMER
6.36m2
RH=2.71
+14.13
GANG
2.19m2
RH=2.98
+14.15
KÜCHE
13.13m2
RH=2.95
+14.22
TOP 39-40
+14.22
GANG
21.80m2
RH=2.99
+14.24
TOP 35
TOP 38
TOP 37
TOP 36
KÜCHE
9.60m2
RH=2.96
+14.24
25 STG
14.2/32.1
KÜCHE
6.03m2
RH=2.96
+14.18
BAD
2.92m2
RH=2.86
+14.29
KÜCHE
4.87m2
RH=2.94
+14.24
BAD
1.39m2
RH=2.92
+14.23
RAUM
6.65m2
RH=2.99
+14.21
WOHNZIMMER
19.23m2
RH=2.72
+14.14
Lichtschacht
nicht Vermessen
+14.20
+14.21
SHLAFZIMMER
18.18m2
RH=2.98
+14.21
WOHNZIMMER
20.65m2
RH=2.97
+14.24
WOHNZIMMER
20.74m2
RH=2.97
+14.23
RAUM
20.67m2
RH=3.01
+14.19
WOHNZIMMER
18.02m2
RH=3.05
+14.24

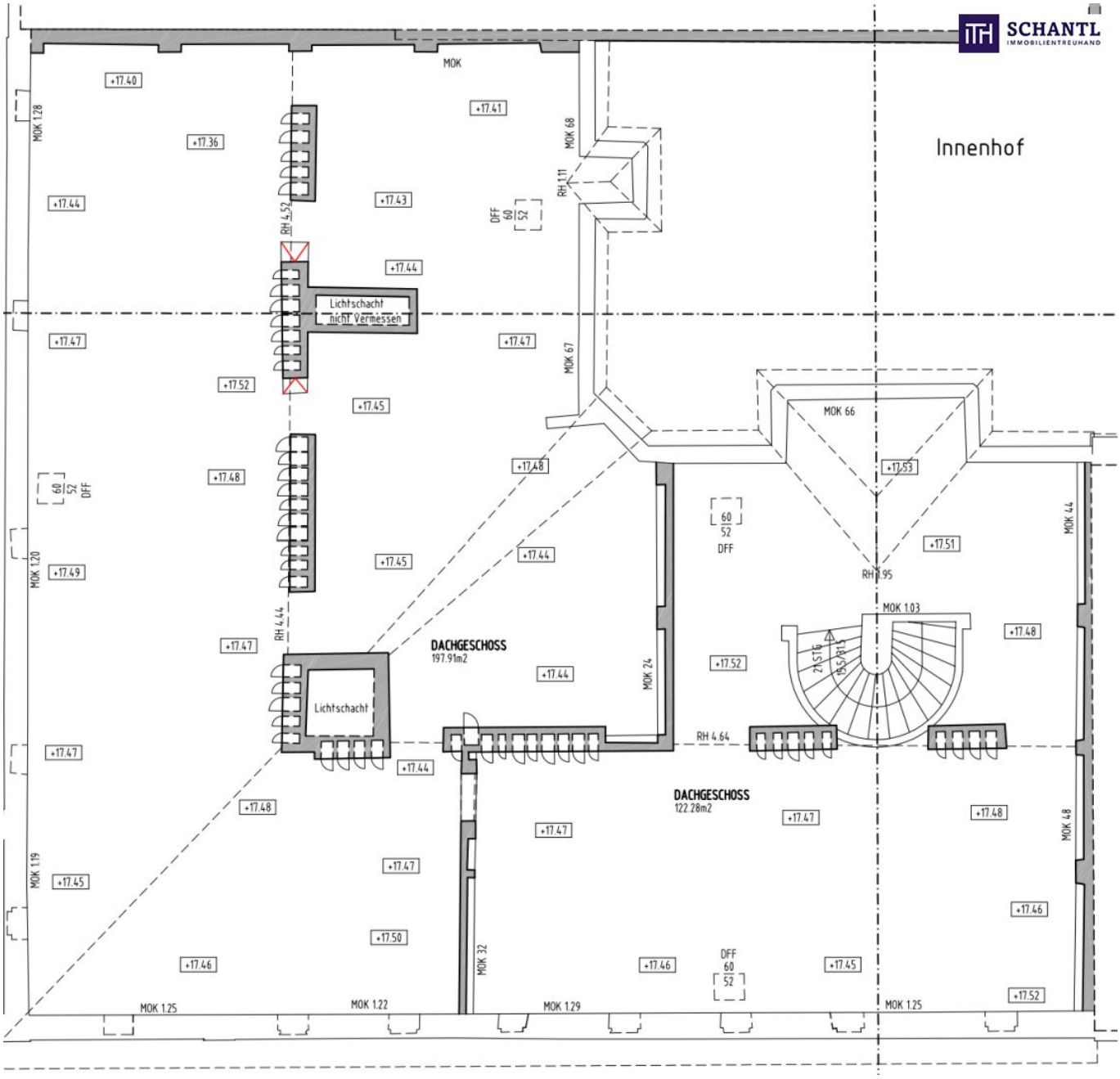

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
SCHAFZIMMER
11.37m2
RH=3.12
+10.54
BAD
4.47m2
RH=3.07
+10.60
SCHLAFZIMMER
6.23m2
RH=3.05
+10.62
WC
1.02m2
+10.62
RH=2.88
GANG
3.04m2
RH=3.11
+10.61
KÜCHE
7.18m2
RH=3.07
+10.61
WC
1.03m2
RH=3.17
WOHNZIMMER
20.23m2
RH=3.09
+10.56
Lichtschacht
nicht Vermessen
+10.63
TOP 33-34
RH=3.08
+10.64
BAD
4.57m2
RH=3.06
+10.63
GANG
4.50m2
RH=3.07
+10.63
RAUM
20.02m2
RH=3.06
+10.58
KÜCHE
8.62m2
RH=3.06
+10.63
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
+10.66
AR
.99m2
RH=3.23
+10.69
TOP 31-32
GANG
21.56m2
RH=3.08-3.26
RH=3.26
TOP 27
KÜCHE
7.27m2
RH=3.10
+10.64
TOP 30
TOP 29
TOP 28
GANG
1.84m2
+10.68
RH=2.68
KÜCHE
5.03m2
RH=3.04
+10.68
WC
.77m2
+10.65
RH=2.85
KÜCHE
5.53m2
RH=2.99
+10.64
25 STG
17 STG
BAD
2.05m2
RH=3.08
+10.68
SCHLAFZIMMER
19.31m2
RH=3.06
+10.62
KÜCHE
4.44m2
RH=2.68
+10.68
BAD
2.82m2
RH=2.68
+10.68
BAD
1.23m2
RH=3.04
+10.68
Lichtschacht
+10.61
SCHLAFZIMMER
17.40m2
RH=2.82
+10.68
WOHNZIMMER
19.60m2
RH=2.83
+10.68
WOHNZIMMER
20.79m2
RH=3.12
+10.65
WOHNZIMMER
20.84m2
RH=3.12
+10.63
SCHLAFZIMMER
18.06m2
RH=3.12
+10.65

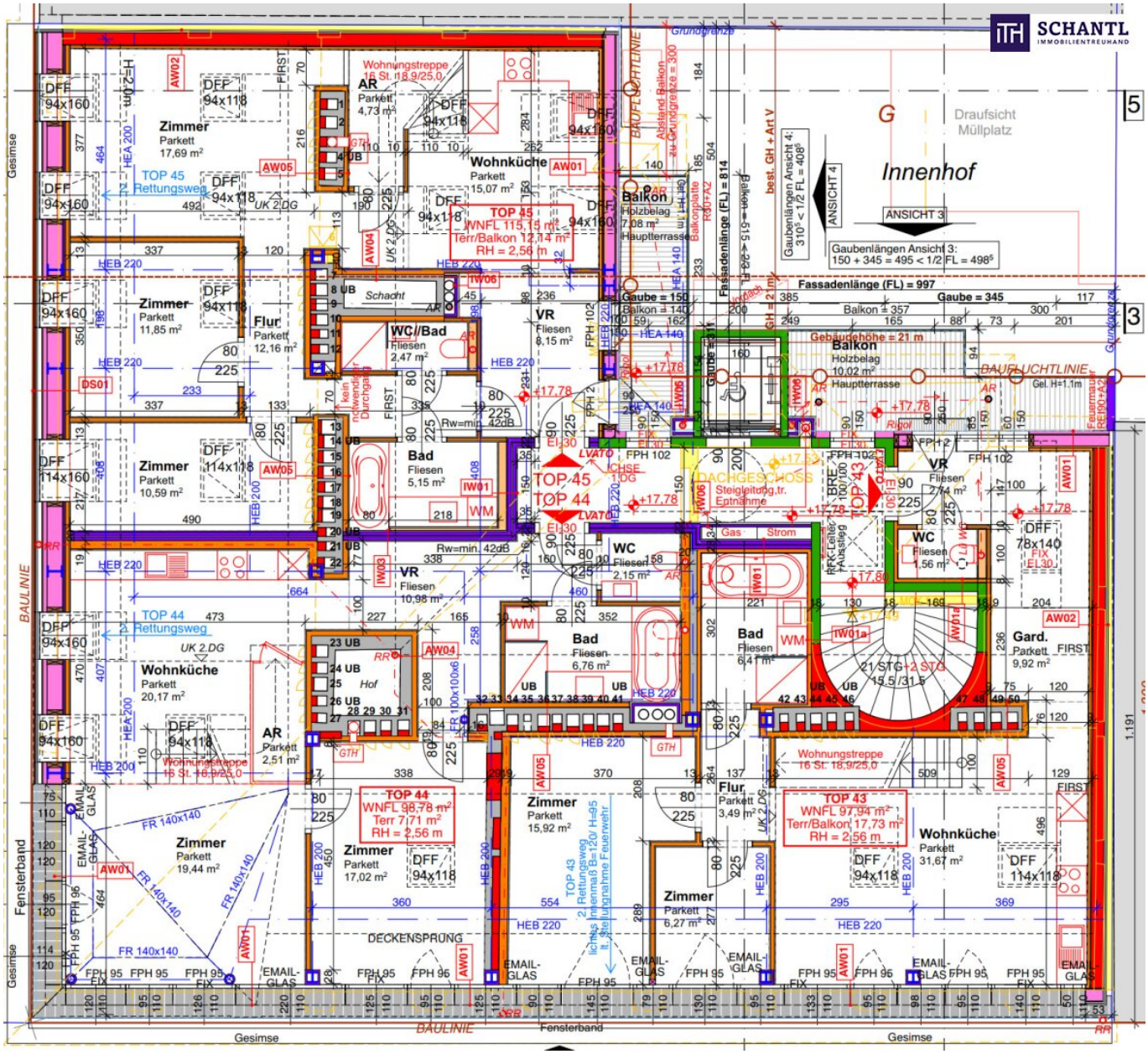

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
SCHLAFZIMMER
11.13m2
RH=3.13
+6.95
SCHLAFZIMMER
9.56m2
RH=3.11
+
KÜCHE
7.16m2
RH=3.07
+7.03
BAD
3.42m2
+7.04
RH=2.78
WC
1.02m2
RH=3.17
GANG
1.69m2
+7.04
RH=2.56
WOHNZIMMER
19.37m2
RH=3.12
+6.97
Lichtschacht
nicht Vermessen
+7.03
TOP 25
RH=3.12
+7.04
BAD
1.52m2
+7.03
RH=2.87
KÜCHE
6.36m2
RH=2.87
+7.03
TOP 24
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
RH=3.30
+7.08
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
WOHNZIMMER
18.54m2
RH=2.83
+7.04
BAD
2.09m2
+7.06
RH=2.69
RH=2.80
+7.05
TOP 23
TOP 22
TOP 20-21
GANG
22.08m2
RH=2.80-3.30
TOP 19
GANG
6.20m2
RH=2.69
+7.07
WC
1.64m2
+7.06
RH=3.08
GANG
2.00m2
+7.09
RH=3.08
25 STG
14.2/32.2
WOHNZIMMER
18.03m2
RH=2.79
+7.07
KÜCHE
7.86m2
RH=3.08
+7.04
Lichtschacht
WC
1.51m2
+7.04
RH=2.99
BAD
4.05m2
RH=3.08
+7.05
KÜCHE
4.37m2
RH=3.07
+7.08
25 STG
14.2/32.2
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
SCHLAFZIMMER
16.77m2
RH=3.15
+7.03
WOHNZIMMER
19.88m2
RH=3.10
+7.04
SCHLAFZIMMER
20.17m2
RH=3.12
+7.04
RAUM
19.96m2
RH=3.14
+7.05

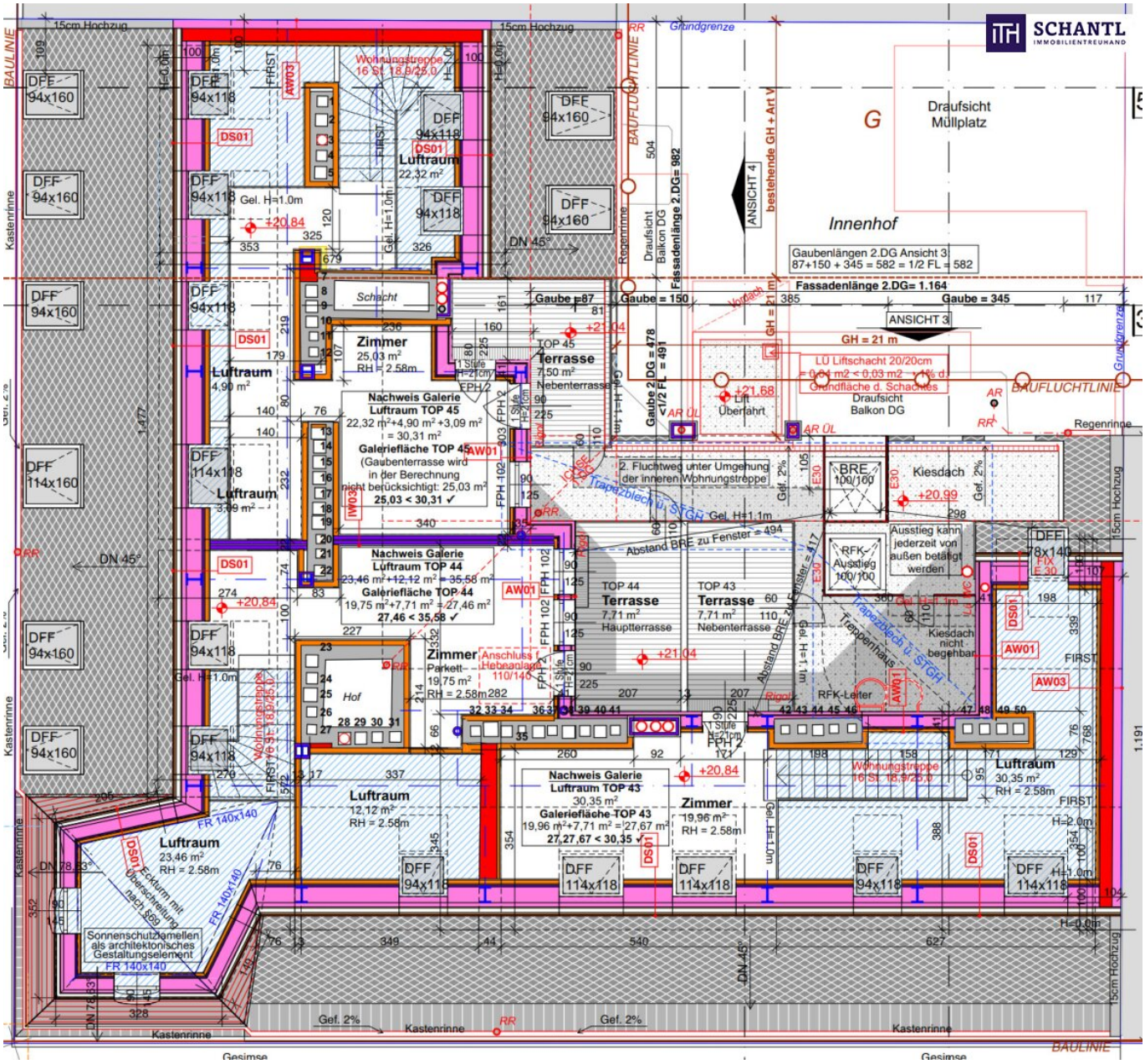

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
BÜRO
11.19m2
RH=3.07
+3.42
SCHLAFZIMMER
9.72m2
RH=3.06
+3.46
KÜCHE
7.06m2
RH=3.01
+3.50
BAD
3.50m2
RH=2.90
+3.50
WC
0.99m2
RH=2.67
GANG
1.72m2
RH=3.01
+3.50
WOHNZIMMER
19.61m2
RH=3.06
+3.43
Lichtschacht
nicht Vermessen
+3.53
TOP 17-18
RH=3.03
+3.52
KÜCHE
8.49m2
RH=3.03
+3.50
TOP 16
WOHZIMMER
19.44m2
RH=3.06
+3.45
WC
1.41m2
RH=3.01
+3.52
KÜCHE
7.69m2
RH=3.00
+3.53
TOP 15
RH=2.72
+3.53
TOP 14
TOP 12-13
GANG
21.42m2
RH=2.69-3.03
WC
1.09m2
RH=3.19
+3.55
RH=2.83
+3.53
DUSCHE
0.92m2
RH=3.22
+3.83
RH=2.69
+3.54
TOP 11
KÜCHE
9.53m2
RH=3.06
+3.54
+3.50
WOHNZIMMER
18.86m2
RH=2.99
+3.51
GANG
5.27m2
RH=3.02
+3.51
BAD
4.18m2
RH=3.03
+3.50
BAD
6.47m2
RH=3.04
+3.51
KÜCHE
6.71m2
RH=
+3.52
25 STG
14.2/30.5
25 STG
14.2/30.5
Lichtschacht
nicht
Vermessen
+3.55
SCHLAFZIMMER
16.97m2
RH=3.06
+3.48
WOHNZIMMER
19.91m2
RH=3.07
+3.48
WOHNZIMMER
20.22m2
RH=3.07
+3.48
WOHNZIMMER
20.08m2
RH=3.05
+3.52
WOHNZIMMER
17.47m2
RH=3.04
+3.57

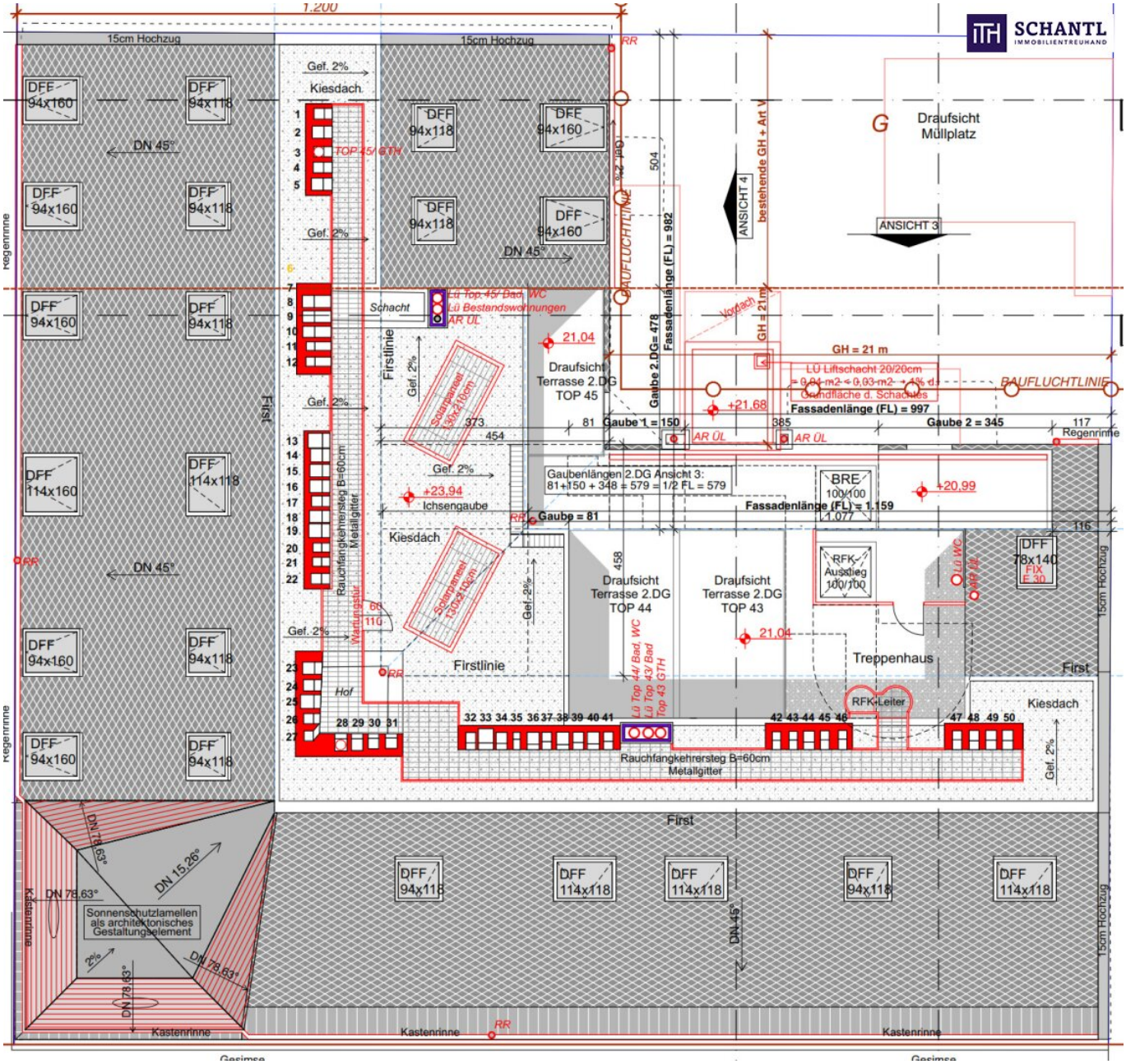

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
Kein Zutritt
nicht Vermessen
AR
.92m2
RH=2.54
Lichtschacht
nicht Vermessen
TOP 9-10
BAD
7.96m2
RH=2.86
SCHLAFZIMMER
18.50m2
RH=2.89
KÜCHE
9.07m2
RH=2.92
TOP 7-8
TOP 6
TOP 5
WC
1.58m2
RH=2.98
KÜCHE
7.88m2
RH=3.02
BAD
4.40m2
RH=2.74
GANG
6.47m2
RH=2.87
GANG
40.73m2
RH=3.02 - 4.34
RH=3.18
RH=3.11
WOHNZIMMER
17.98m2
RH=2.92
Lichtschacht
nicht
Vermessen
BAD/WC
1.27m2
RH=3.05
SCHLAFZIMMER
16.28m2
RH=3.06
WOHNZIMMER
18.86m2
RH=3.05
RAUM
19.19m2
RH=2.98
RAUM
10.35m2
RH=2.98
RAUM
12.73m2
RH=3.01
RH=4.34
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
Kein Zutritt
nicht
Vermessen
MOK 2.56
MOK 2.64
MOK 1.66
MOK 1.54
MOK 1.54
MOK 2.21
MOK 12
MOK 12
MOK 33
MOK 1.47
MOK 1.33
MOK 87
8 STG
17.8/29.5
8 STG
15.4/31.0
21 STG
16.5/29.5
20 STG
14.2/30.5


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
RAUM
19.24m2
RH=2.98-3.03
-3.39
WC
0.96m2
RH=2.88
-3.30
-2.23
RAUM
39.18m2
RH=2.98-3.04
-3.38
BAD
2.64m2
RH=2.60
-3.39
-2.49
-3.38
Kein Zutritt
nicht Vermessen
-3.37
GANG
21.45m2
RH=3.06
-3.35
-3.45
RAUM
31.03m2
RH=3.06
-3.38
-3.37
-3.35
GANG
7.52m2
RH=3.12
-3.42
RAUM
20.97m2
RH=3.00-3.05
-3.38
Kein Zutritt
nicht Vermessen
Kein Zutritt
nicht Vermessen
2.59%
16/185
-3.44
-3.38
-3.40
9 STG
15.9/33.1
RH=2.18
Kein Zutritt
nicht Vermessen
Kein Zutritt
nicht Vermessen
-3.43
RH=3.17
-3.42
RH=2.80
RH=2.57
RH=2.03
Kein Zutritt
nicht Vermessen
RAUM
27.95m2
RH=3.05-3.09
-3.39
GANG
7.55m2
RH=2.59-2.67
-3.48
RAUM
24.62m2
RH=3.04-3.08
-3.38
RAUM
2.76m2
RH=2.72
-3.42
Kein Zutritt
nicht Vermessen
Kein Zutritt
nicht Vermessen
GANG
5.21m2
RH=1.75
-3.33


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
MOK
MOK 1.28
MOK 68
MOK 67
MOK 66
MOK 44
MOK 1.20
MOK 1.19
MOK 48
MOK 24
MOK 32
MOK 1.25
MOK 1.22
MOK 1.29
MOK 1.03
RH 1.11
RH 4.52
RH 4.44
RH 4.64
RH 1.95
DFF
60
52
Lichtschacht
nicht Vermessen
Lichtschacht
DACHGESCHOSS
197.91m2
DACHGESCHOSS
122.28m2
+17.40
+17.41
+17.36
+17.44
+17.43
+17.44
+17.47
+17.47
+17.52
+17.45
+17.48
+17.48
+17.53
+17.51
+17.49
+17.45
+17.44
+17.47
+17.44
+17.52
+17.48
+17.47
+17.44
+17.48
+17.47
+17.48
+17.47
+17.48
+17.45
+17.47
+17.46
+17.50
+17.46
+17.46
+17.45
+17.52


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Innenhof
Draufsicht Müllplatz
TOP 45
TOP 44
TOP 43
DACHGESCHOSS
Zimmer
Wohnküche
Bad
WC
Balkon
Flur
VR
Gard.
Gesimse
BAULINIE
Fensterband
DECKENSPRUNG


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Draufsicht Müllplatz
Innenhof
Gaubenlängen 2.DG Ansicht 3
87+150 + 345 = 582 = 1/2 FL = 582
Fassadenlänge 2.DG= 1.164
Gaube = 87
Gaube = 150
Gaube = 345
ANSICHT 3
GH = 21 m
ANSICHT 4
bestehende GH + Art V
Fassadenlänge 2.DG= 982
Gaube 2.DG = 478
≤1/2 FL = 491
Draufsicht Balkon DG
Lift Überfahrt
LU Liftschacht 20/20cm
= 0,04 m2 < 0,03 m2 x 1% d. Grundfläche d. Schachtes
Draufsicht Balkon DG
Grundgrenze
BAULINIE
BAUFLUCHTLINIE
Regenrinne
Kastenrinne
15cm Hochzug
Gesimse
Schacht
Zimmer
25,03 m²
RH = 2.58m
Luftraum
4,90 m²
Luftraum
3,09 m²
Luftraum
22,32 m²
Luftraum
23,46 m²
RH = 2.58m
Luftraum
12,12 m²
RH = 2.58m
Luftraum
30,35 m²
RH = 2.58m
Zimmer
19,96 m²
RH = 2.58m
Zimmer
Parkett
19,75 m²
RH = 2.58m
Hof
Terrasse
7,50 m²
Nebenterrasse
TOP 44
Terrasse
7,71 m²
Hauptterrasse
TOP 43
Terrasse
7,71 m²
Nebenterrasse
Nachweis Galerie
Luftraum TOP 45
22,32 m²+4,90 m² +3,09 m²
= 30,31 m²
Galeriefläche TOP 45
(Gaubenterrasse wird in der Berechnung nicht berücksichtigt: 25,03 m²
25,03 < 30,31 ✓
Nachweis Galerie
Luftraum TOP 44
23,46 m²+12,12 m² = 35,58 m²
Galeriefläche TOP 44
19,75 m²+7,71 m² = 27,46 m²
27,46 < 35,58 ✓
Nachweis Galerie
Luftraum TOP 43
30,35 m²
Galeriefläche TOP 43
19,96 m²+7,71 m² = 27,67 m²
27,27,67 < 30,35 ✓
2. Fluchtweg unter Umgehung der inneren Wohnungstreppe
Trapezblech u. STGH
Abstand BRE zu Fenster = 494
Abstand BRE zu Fenster = 417
Ausstieg kann jederzeit von außen betätigt werden
RFK-Ausstieg 100/100
RFK-Leiter
Treppenhaus
Kiesdach
Kiesdach nicht begehbar
Wohnungstreppe 16 St. 18,9/25,0
Anschluss Hebeanlage 110/140
Sonnenschutzlamellen als architektonisches Gestaltungselement
FR 140x140
Eckturm mit Überscheitelung nach §69
Gel. H=1.0m
Gel. H=1.1m
Gef. 2%
DS01
AW01
AW03
IW03
DFF 94x160
DFF 94x118
DFF 114x160
DFF 114x118
BRE 100/100
DFF 78x140 FIX E 30
+20,84
+21,04
+21,68
+20,99
RR
AR ÜL
Rigol
FPH 102
FPH 2
1 Stufe H=21cm
DN 45°
DN 78,33°
Vordach
Ausgang
Lüftung
Lüftung
Lüftung


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
1.200
15cm Hochzug
15cm Hochzug
Gef. 2%
Kiesdach
DFF 94x160
DFF 94x118
DFF 114x118
DFF 114x160
DN 45°
TOP 45/ GTH
Schacht
Lü Top 45/ Bad, WC
Lü Bestandswohnungen
AR ÜL
Firstlinie
Gef. 2%
Solarpaneel 130x210cm
Rauchfangkehrersteg B=60cm Metallgitter
Wartungstür
60
110
Ichsengaube
+23,94
Kiesdach
Hof
Firstlinie
Gaube = 81
Gaubenlängen 2.DG Ansicht 3:
81+150 + 348 + 579 = 1/2 FL = 579
Draufsicht Terrasse 2.DG TOP 45
21,04
Gaube 1 = 150
Gaube 2 = 345
Gaube 2.DG= 478
Fassadenlänge (FL) = 982
Fassadenlänge (FL) = 997
Fassadenlänge (FL) = 1.159
1.077
BRE 100/100
+20,99
+21,68
AR ÜL
LÜ Liftschacht 20/20cm
= 0,04 m2 < 0,03 m2 + 4% d. Grundfläche d. Schachtes
GH = 21 m
ANSICHT 4
ANSICHT 3
bestehende GH + Art V
Vordach
BAUFLUCHTLINIE
Draufsicht Müllplatz
Draufsicht Terrasse 2.DG TOP 44
Draufsicht Terrasse 2.DG TOP 43
Lü Top 44/ Bad, WC
Lü Top 43 Bad
Top 43 GTH
RFK-Ausstieg 100/100
RFK-Leiter
Lü WC
AR ÜL
DFF 78x140 FIX E 30
Treppenhaus
First
Kiesdach
Rauchfangkehrersteg B=60cm Metallgitter
DN 78,63°
DN 15,26°
Sonnenschutzlamellen als architektonisches Gestaltungselement
2%
Kastenrinne
Regenrinne
Gesimse
RR

Objektbeschreibung

TOP Gelegenheit! Großes Potential im Dachgeschoss + Renoviertes Zinshaus - aktuell sehr gut bis 2028 vermietet! Danach 90% Leerstand!

+ Aktuell ca. € 17.300.- Mieteinnahmen im Monat! Das könnte Ihr neues Rendite-Objekt sein!

+ Das Haus wird aber auch bis 08/2028 zu 90% bestandsfrei und ermöglicht so auch die Möglichkeit, die Einheiten attraktiv abzuverkaufen!

+ Es gibt auch zusätzlich noch ca. 311m² Potential im Dachgeschoss zzgl. ca. 38m² Balkone/Terrassen. Es gibt eine abgelaufene Baubewilligung!

Facts:

+ Aktuelle Bestandsfläche: ca. 1381,66m²

+ Anzahl der Einheiten: 30 Wohnungen und 1 Geschäftslokal

+ Sanierter Keller/Souterrain

+ Potential im Dachgeschoss: ca. 311,84m² zzgl. ca. 38m² Balkone/Terrassen

+ Aktuell gibt es einen Generalmietvertrag für 27 Wohnungen welche zur Kurzzeitvermietung angeboten werden. Ende 08/2028 - kann auch verlängert werden.

+ Nur 3 Wohnungen sind unbefristet vermietet mit einer Fläche von ca. 143,03m²

Kaufpreis: Auf Anfrage

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap