

## **Zinshaus in Naschmarktlage mit baubewilligten Rohdachboden mit hohem Leerstand**



**Objektnummer: 1286**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1828
<b>Nutzfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	3.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

120.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **überaus interessantes Wiener Zinshaus** in **gefragter Naschmarktlage** im 4. Wiener Gemeindebezirk nahe der **U-Bahnstation Kettenbrückengasse**.

Aufgrund der **überaus guten Lage** verfügt dieses **spannende Objekt** über eine **sehr gute Infrastruktur im fußläufigen Nahbereich**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Das **gepflegte Eckzinshaus** befindet sich seit Errichtung im **Familienbesitz**.

Die **gegenständliche Immobilie** verfügt über ein **interessantes Entwicklungspotential**, beispielsweise durch ein **unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoss**, sowie über **hohe Leerstandflächen**.

**Das Gebäude weist aktuell folgende Gliederung auf:**

- **Kellergeschoss**
  - Das Gebäude ist teilunterkellert - Kellerabteile für Wohnungen, sowie 1 Lager, rd. 60m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss**
  - Geschäftslokal rd. 57m<sup>2</sup>
  - Geschäftslokal rd. 35m<sup>2</sup>
  - 1 Wohnung Kat. A mit 49m<sup>2</sup> und 1 Abstellraum mit rd. 11m<sup>2</sup>
- **1. Obergeschoss**
  - 1 Wohnung Kat. B rd. 102m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. D rd. 26m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 40m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 43m<sup>2</sup>

- **2. Obergeschoss**

- 1 Wohnung Kat. A rd. 90m<sup>3</sup>

- 1 Wohnung Kat. D rd. 38m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 42m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 44m<sup>2</sup>

- **3. Obergeschoss**

- 1 Wohnung Kat. B rd. 104m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. D rd. 26m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 44m<sup>2</sup>

- 1 Wohnung Kat. A rd. 40m<sup>2</sup>

- **Dachgeschoss**

- Nicht ausgebauter Rohdachboden mit Baubewilligung

Laut aktueller **Zinsliste** beträgt der **Nettomietzins p.a. rd. € 25899,48 - (!) Achtung hoher Leerstand für Projektentwicklung (!)**

Lt. Eigentümerinformation sind derzeit **rd. 457m<sup>2</sup> freistehend, rd. 156m<sup>2</sup> befristet vermietet und rd. 193m<sup>2</sup> unbefristet vermietet.**

Der Dachgeschossausbau ist seit **03/2024 baubewilligt** - inkl. Lifteinbau und Balkonanbau an den Regelgeschossen.

**Die vorliegende Planung sieht im Dachgeschoss 4 neue Wohnungen vor:**

- Wohnung 1 rd. 76,54m<sup>2</sup> + 4,26m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnung 2 rd. 112,89m<sup>2</sup> + 6,11m<sup>2</sup> Terrasse
- Wohnung 3 rd. 99,10m<sup>2</sup> + 12,01m<sup>2</sup> Terrasse
- Wohnung 4 rd. 71,12m<sup>2</sup> + 4,30m<sup>2</sup> Balkon

Weiters gibt es für das gegenständliche Zinshausobjekt eine **umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung.**

**Laut Baubewilligung** können **rd. 1.300m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **rd. 86m<sup>3</sup> Geschäftsfläche** geschaffen werden.

Ein **besonderes Highlight** dieser Immobilie ist die **fußläufige Nähe zum Wiener Naschmarkt und zur U-Bahn.**

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses überaus interessantes Objekt persönlich präsentieren zu können.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap