++ Ihr nächstes Wertsteigerungsprojekt ++ Bestandshaus mit Entwicklungspotential + baubewilligt



Objektnummer: 290953

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gschwandnergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	741,68 m²
Nutzfläche:	1.029,00 m²
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.895,04 €

Provisionsangabe:

70.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

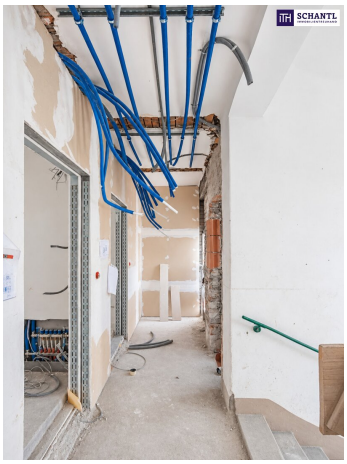
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 676 95 524 11
H +43 664 30 700 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

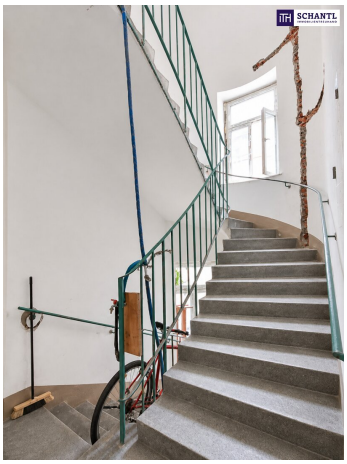


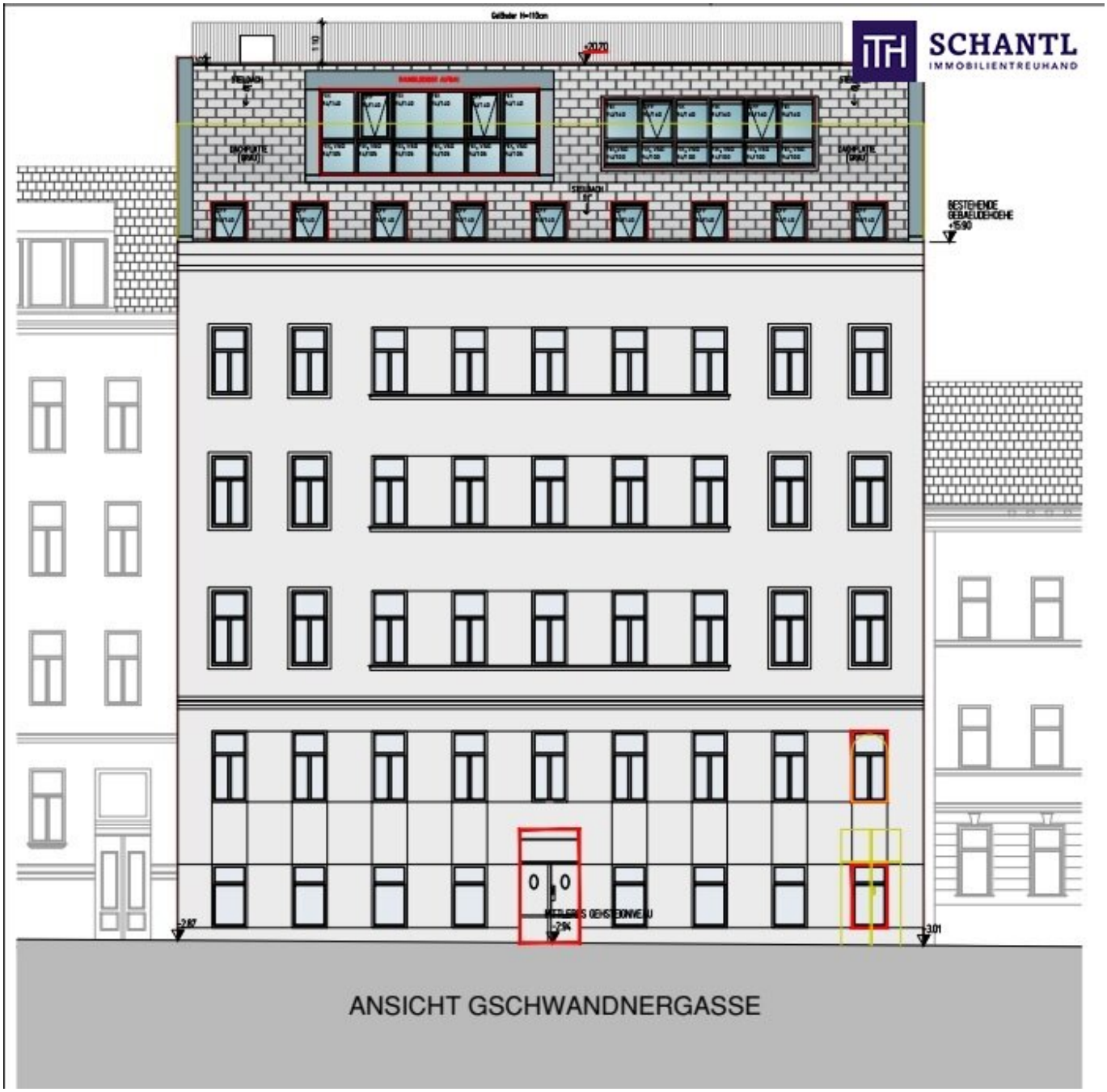


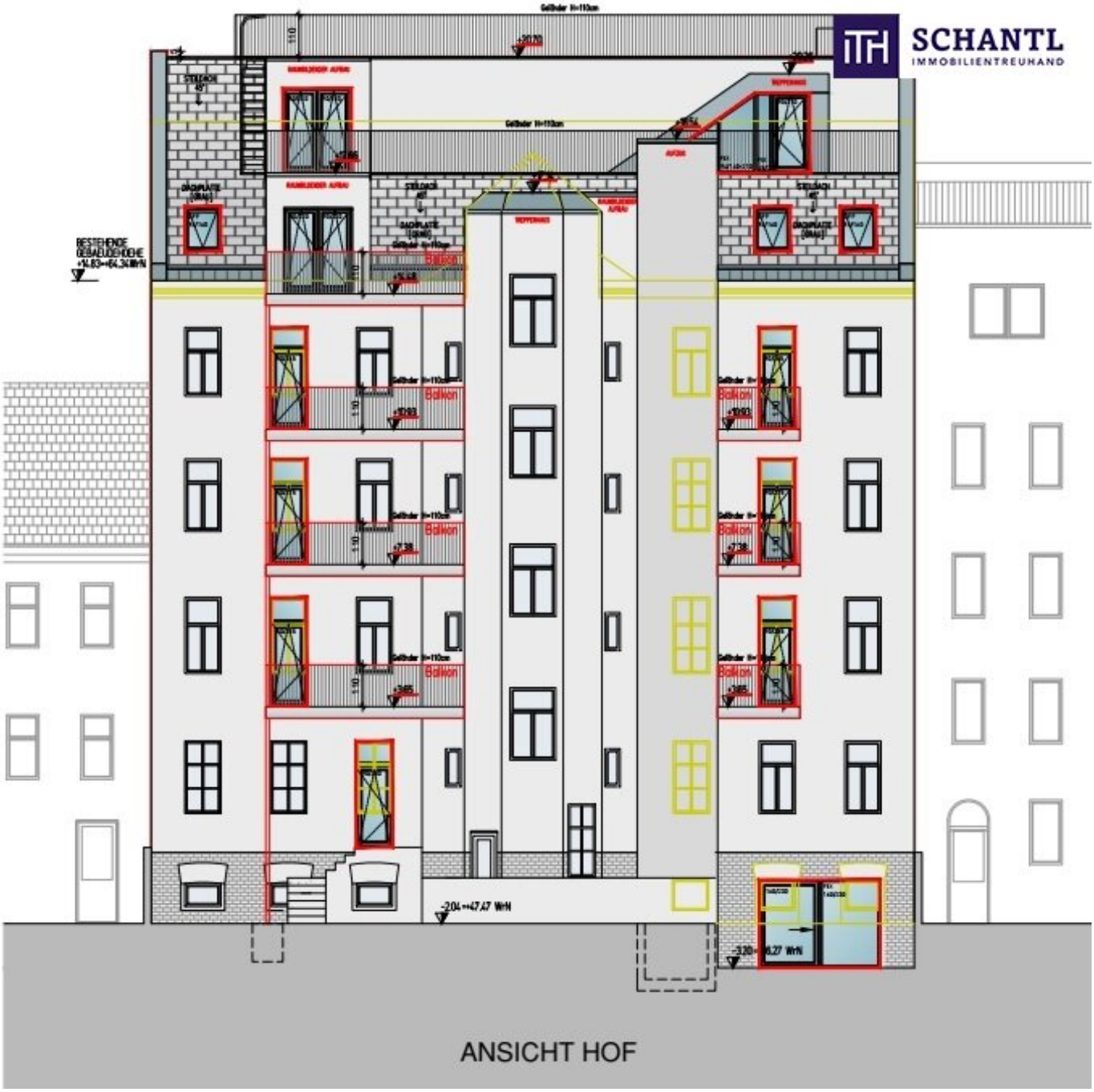


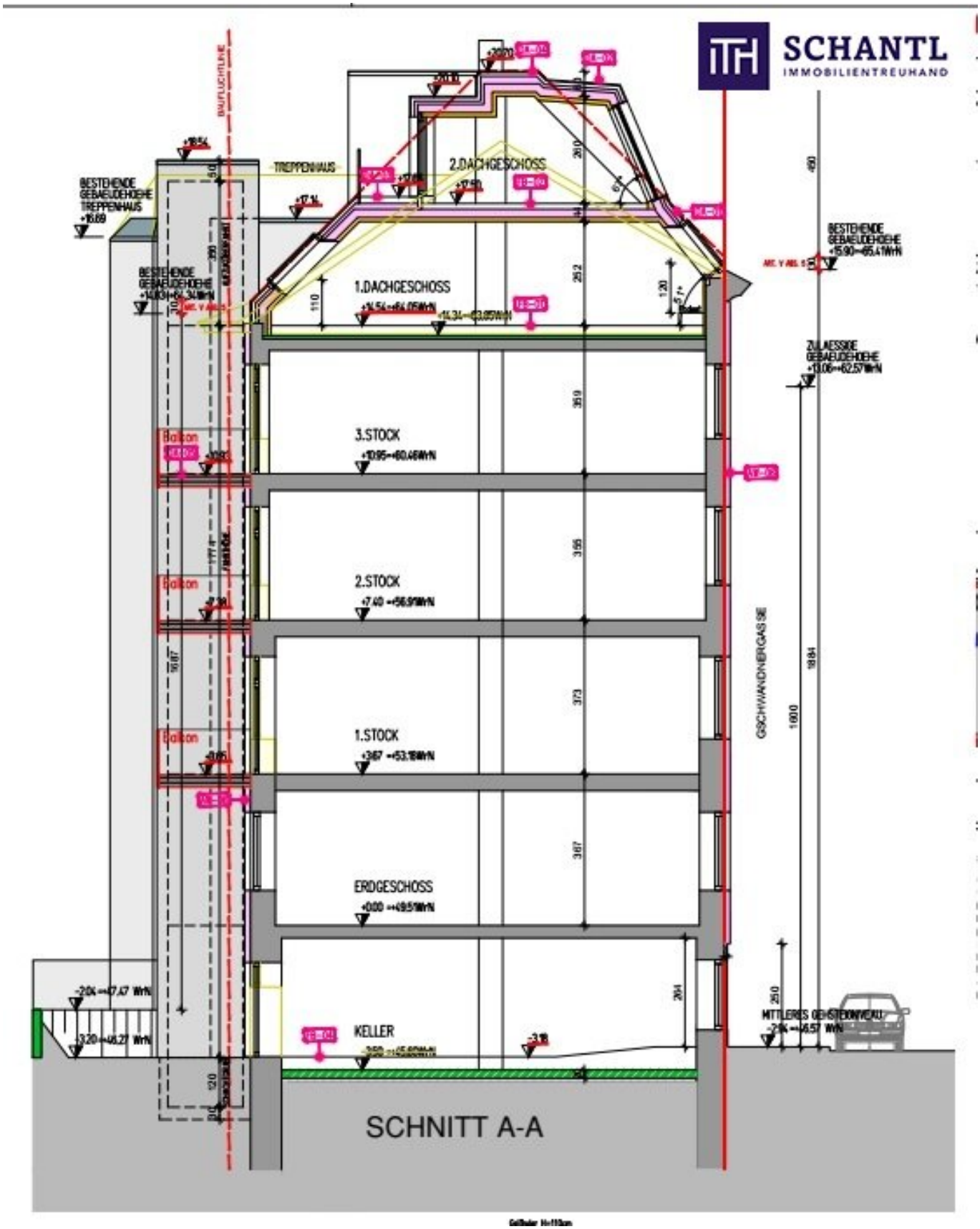







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
BESTEHENDE GEBAEUDEHOEHE
+15.90
ANSICHT GSCHWANDNERGASSE


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Balkon
Balkon
Balkon
ANSICHT HOF


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
BAUFLUCHTLINIE
TREPPENHAUS
BESTEHENDE GEBAEUDEHOEHE TREPPENHAUS +16.69
BESTEHENDE GEBAEUDEHOEHE +14.63=+64.34mN
2.DACHGESCHOSS
1.DACHGESCHOSS
3.STOCK
2.STOCK
1.STOCK
ERDGESCHOSS
KELLER
Balkon
BESTEHENDE GEBAEUDEHOEHE +15.90=+65.41mN
ZULAESSIGE GEBAEUDEHOEHE +13.06=+62.57mN
GSCHWANDNERGASSE
MITTLERES GEHSTEIGNIVEAU -2.0%=+46.57 mN
-2.0%=+47.47 mN
-3.20=+46.27 mN
SCHNITT A-A

Objektbeschreibung

Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis + 85% Leerstand + Potential im Dach + Vielseitige Verwertungsmöglichkeiten! TOP-Lage!

Heute kaufen - morgen schon wieder Geld verdienen!

Ihre Vorteile:

- **Erstklassige Lage:** ruhige Seitengasse zur Hernalser Hauptstraße mit hervorragender Infrastruktur
- **Attraktive Preisgestaltung:** Perfekt für Investor:Innen mit Weitblick.
- **Vielseitige Nutzung:** 13 Wohnungen zwischen 29 und 72 m² im Bestand zzgl. Potential auf 3 neue Dachgeschoßwohnungen (bestehende Baubewilligung)
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Wohnungen befinden sich im Rohbau und bieten damit eine ideale Grundlage zur optimalen Gestaltung.
- **Zukunftsperspektive:** Das Objekt bietet Potential für einen **Dachgeschossausbau** mit zwei zusätzlichen Geschossen, was eine attraktive Option für künftige Wertsteigerungen darstellt.

Dieser Rohdiamant besticht durch ca. 85% Leerstand, ein großes Potential im Dachgeschoss (ca. 240m² Wohnfläche zzgl. Terrassen), sowie eine sehr attraktive Mikrolage mit einer hervorragenden Infrastruktur ums Eck.

Facts:

+ 13 Bestandswohnungen

+ Ca. 240m² Wohnfläche Potential im Dachgeschoss

+ Leerstand: Das Haus wird zu 85% bestandsfrei übergeben. Top 4 (ca. 41m²) und Top 8-9 (ca. 70,40m²) sind unbefristet vermietet

+ Aktuelle Bestandsfläche (vor Ausbau): ca. 741m²

Kaufpreis: € 1.950.000.-

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap