

**#SQ - 1140 WIEN: DACHGESCHOSS-PAKET - 25–40%
WERTSTEIGERUNG DURCH STRUKTURIERUNG &
FERTIGSTELLUNG**



Objektnummer: 21475

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	592,00 m ²
Kaufpreis:	2.611.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

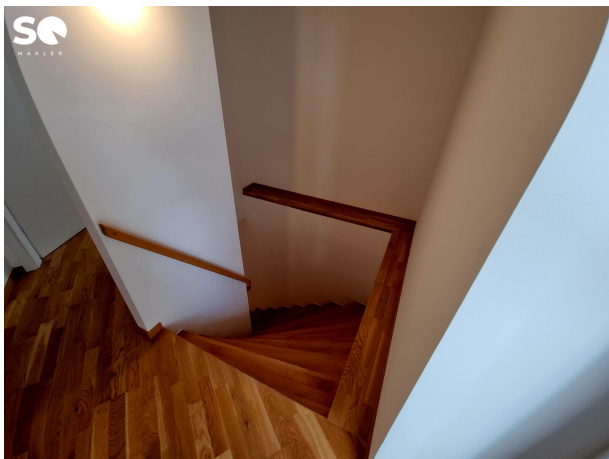
Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

H +4366499050760

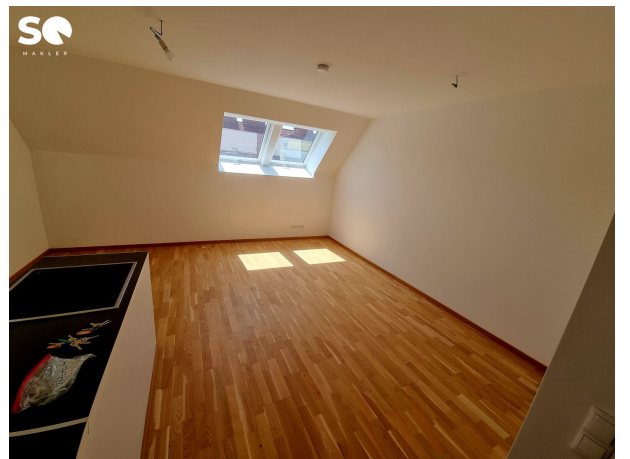
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

Dachgeschossinvestment mit 7 Wohneinheiten in Wien-Penzing

Objektdaten im Überblick

Objekt: Ausgebautes Dachgeschoss in einem Gründerzeithaus

Wohneinheiten: 7 Wohnungen (Top 49–55)

Wohnnutzfläche: ca. 592 m²

Freiflächen: ca. 70 m² Terrassen- und Balkonflächen

Vermietungsstand: Derzeit 5 von 7 Wohnungen vermietet

Ausstattung: Lift, Klimaanlage, Terrassen/Balkone

Verkehrswert laut Gutachten: EUR 2.611.000 netto

Wohnungseigentum: Momentan noch nicht begründet

Das Investment

Zum Verkauf gelangt das ausgebaute Dachgeschoss eines gepflegten Wiener Gründerzeithauses in guter Wohnlage des 14. Bezirks. Das Dachgeschoss umfasst sieben Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen rund 58 m² und 112 m². Die Wohnungen verfügen überwiegend über private Freiflächen und bieten einen zeitgemäßen Wohnstandard. Fünf Einheiten sind bereits vermietet und generieren laufende Erträge. Zwei Wohnungen stehen für eine individuelle Verwertung oder Vermarktung zur Verfügung.

Standort & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer etablierten Wohnlage im Westen Wiens.

Öffentliche Anbindung

- S45 Breitensee unmittelbar vor dem Gebäude
- Straßenbahnlinie 49 direkt vor dem Haus

- Rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt

Nahversorgung

- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung im Umfeld
- Gewachsene Wohn- und Infrastrukturqualität

Investment-Highlights

- ? Bereits ausgebautes Dachgeschoss
- ? 592 m² Wohnnutzfläche
- ? 7 Wohneinheiten
- ? Großteils vermieteter Bestand
- ? Lift vorhanden
- ? Terrassen und Balkone
- ? Gute Wiener Wohnlage
- ? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- ? Potenzial zur Wohnungseigentumsbegründung
- ? Wertsteigerungsmöglichkeit durch Projektfinalisierung

Entwicklungspotential

Für die vollständige baurechtliche Finalisierung sind noch einzelne Maßnahmen erforderlich, insbesondere:

- Herstellung eines Kinderwagenabstellraums
- Herstellung von Fahrradabstellmöglichkeiten
- Erstellung von Bestandsplänen
- Einbringung der Fertigstellungsanzeige
- Umsetzung verbleibender Mängelbehebungen

Die hierfür angesetzten Kosten wurden im vorliegenden Verkehrswertgutachten bereits berücksichtigt.

Potentielle Exit-Strategien

Bestandshaltung: Langfristige Vermietung mit laufenden Erträgen.

Value-Add-Investment: Technische und rechtliche Finalisierung mit anschließendem Verkauf.

Einzelabverkauf: Mögliche zukünftige Wohnungseigentumsbegründung als Grundlage für den Einzelverkauf der Wohnungen.

Zusammenfassung

Das Objekt bietet die seltene Möglichkeit, einen weitgehend fertiggestellten Dachgeschossbestand in einer nachgefragten Wiener Wohnlage zu erwerben. Die Kombination aus bestehendem Cashflow, attraktiven Freiflächen, hervorragender öffentlicher Anbindung und weiterem Entwicklungspotenzial macht die Liegenschaft insbesondere für Bauträger, Projektentwickler, Family Offices und langfristig orientierte Investoren interessant.

Kosten

- **Kaufpreis: € 2.611.000,-- netto**
- **Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

Energieausweis:

in Bearbeitung

Kontakt Daten

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder bayer@stadtquartier.at . Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter www.stadtquartier.at Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Verkauf im Rahmen eines Insolvenzverfahrens. Detailunterlagen und Gutachten auf Anfrage. Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap