

**Seltene Gelegenheit in 1140 Wien-Penzing – Liegenschaft
mit Bestand, Nutzung und Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 5498/510

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	146,00 m ²
Nutzfläche:	230,00 m ²
Bürofläche:	82,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



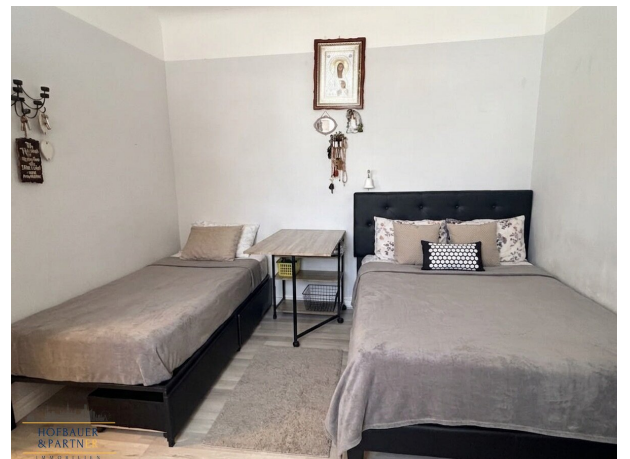
Emre Er

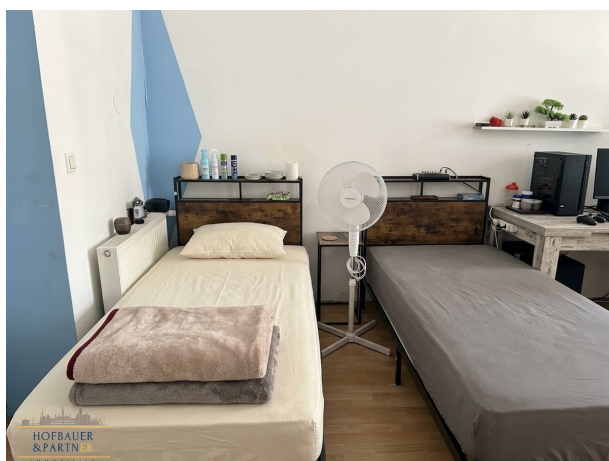
Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

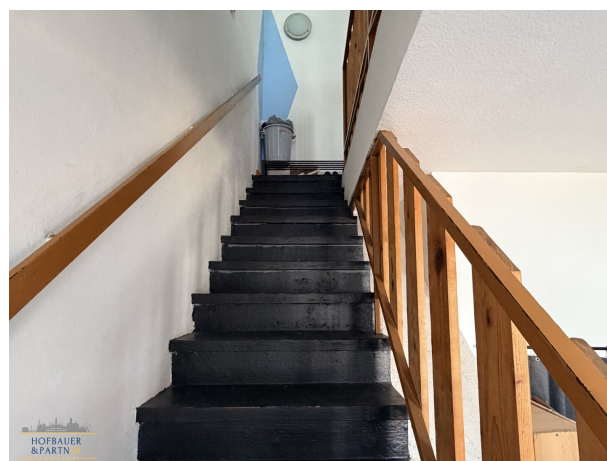
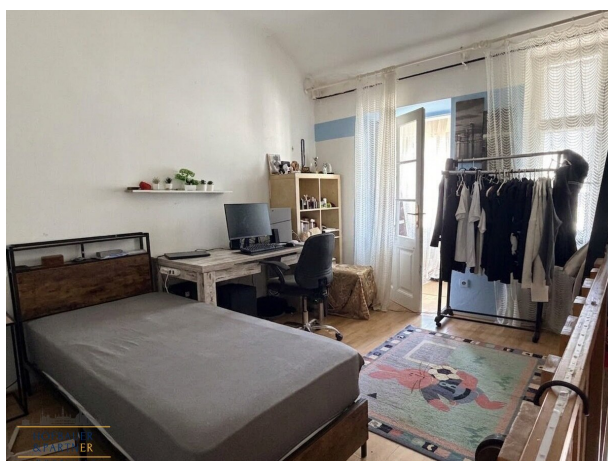
H +43 660 50 45 114

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













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine entwicklungsfähige Liegenschaft in 1140 Wien-Penzing. Das rund 372 m² große Grundstück umfasst ein Bestandsgebäude aus der Zeit um 1900 mit ca. 146 m² Wohnnutzfläche sowie einen ab ca. 2018 errichteten straßenseitigen Zubau (als Büro gewidmet) mit ca. 84 m² Nutzfläche.

Der Zubau besteht aus zwei Einheiten und ist aktuell bis September 2026 bzw. Dezember 2026 vermietet. Das Bestandsgebäude selbst ist bestandsfrei und kann sofort bezogen werden.

Die Immobilie befindet sich in einem gebrauchten und modernisierungsbedürftigen Zustand. Sie eignet sich insbesondere für Käufer:innen, die eine Sanierung, Eigennutzung, Bestandshaltung oder langfristige Weiterentwicklung anstreben. Die Widmung als **gemischtes Baugebiet** eröffnet dabei – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen und rechtlichen Prüfungen – unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage im grünen Westen Wiens verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit guter städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Der Autobahnanschluss Auhof ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 372 m²
- Bestandsgebäude: ca. 146 m² Wohnnutzfläche laut Gutachten
- Straßenseitiger Zubau: ca. 84 m² Nutzfläche laut Planunterlagen
- Baujahr des Bestandsgebäudes: ca. 1900
- Zubau: ab ca. 2018
- Widmung: gemischtes Baugebiet

- Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Kanal
- Zustand: gebraucht und modernisierungsbedürftig
- Kaufpreis: € 395.000,00,–

Die Liegenschaft bietet eine interessante Kombination aus Wiener Stadtlage, vorhandener Gebäudesubstanz und langfristigem Entwicklungspotenzial. Weitere Unterlagen stellen wir bei Interesse gerne zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er unter +43 660 50 45 114 oder e.er@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.