

**+ Projektentwicklung mit Seltenheitswert + Gepflegtes
Zinshaus in 1100 Wien mit rund 90 Prozent Leerstand und
baubewilligtem Dachgeschossausbau sowie Zubau +**



Objektnummer: 8320

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	556,00 m ²
Nutzfläche:	909,00 m ²
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

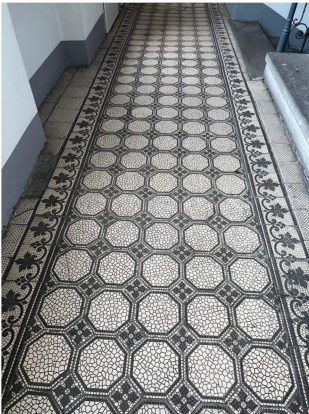


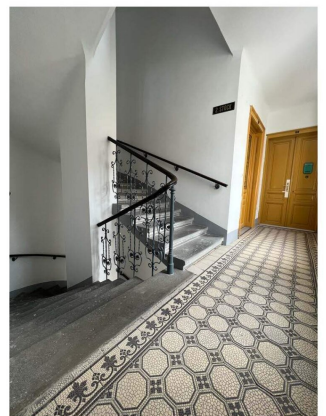
Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 113 20 04

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











Objektbeschreibung

Nahezu bestandsfreies Zinshaus mit sofortigem Entwicklungspotenzial

In gefragter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks gelangt mit der Liegenschaft **Leibnizgasse 58** ein außergewöhnliches Zinshaus mit nahezu sofort realisierbarem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Die Liegenschaft verfügt über eine bestehende Nutzfläche von rund **556 m²** und weist bereits einen **Leerstand von rund 90 Prozent** auf. Dadurch können Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kurzfristig umgesetzt werden, ohne auf langfristige Bestandsverhältnisse Rücksicht nehmen zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist die bereits **rechtskräftig bewilligte Baumaßnahme** für einen Dachgeschossausbau sowie einen Zubau mit einer zusätzlichen Nutzfläche von rund **353 m²**. Damit bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung und eine wirtschaftlich attraktive Projektentwicklung.

Highlights

- Rund 90 Prozent Leerstand
- Bestandsnutzfläche von ca. 556 m²
- Dachgeschossausbau bereits baubewilligt
- Zubau bereits baubewilligt
- Zusätzliche bewilligte Nutzfläche von rund 353 m²
- Sofort umsetzbares Entwicklungsprojekt
- Hervorragende Voraussetzungen für eine umfassende Revitalisierung
- Ideale Grundlage für Wohnungseigentumsbegründung und Einzelabverkauf
- Attraktive Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk
- Verkauf zum Fixpreis

Das Entwicklungspotenzial

Die Kombination aus einem sehr hohen Leerstand und einer bereits vorliegenden Baubewilligung macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Zinshausmarkt.

Die bestehende Gebäudesubstanz kann hochwertig revitalisiert werden, während durch den bewilligten Dachgeschossausbau und den Zubau zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden. Dadurch lässt sich das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft optimal ausschöpfen.

Ob als langfristiges Bestandsinvestment nach der Sanierung oder als klassisches Entwicklungsprojekt mit Wohnungseigentumsbegründung und anschließendem Einzelabverkauf – die Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten für Investoren und Projektentwickler.

Lage

Die Leibnizgasse zählt zu den etablierten Wohnlagen des 10. Wiener Gemeindebezirks und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und die kontinuierlich steigende Nachfrage nach modernem Wohnraum machen diesen Standort besonders attraktiv.

Flächenübersicht

Bestandsfläche: ca. 556 m²

Baubewilligter Dachgeschossausbau und Zubau: ca. 353 m²

Gesamte zukünftige Nutzfläche: ca. 909 m²

Kaufpreis

Aufgrund des bereits gewährten Nachlasses der finanzierenden Bank, handelt es sich beim angeführten Kaufpreis um einen Fixpreis.

Für Fragen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

+43 664 11 32 004

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap