

**+Seltene Gelegenheit in 1210 Wien+ 100 Prozent  
bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial,  
idylischem Garten und Dachgeschossausbau!**



**Objektnummer: 8318**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1893                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 580,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 980,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.220.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

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.

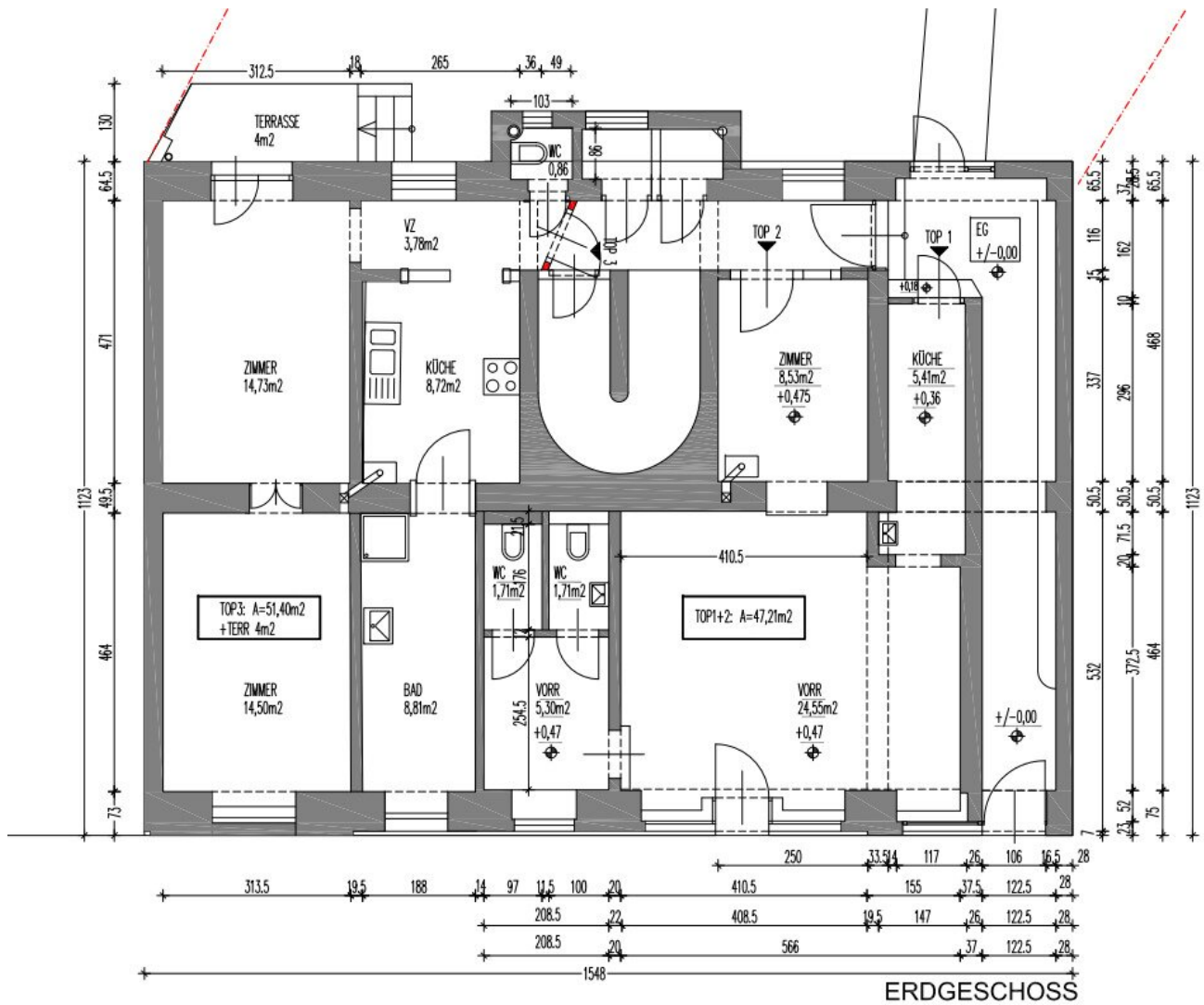


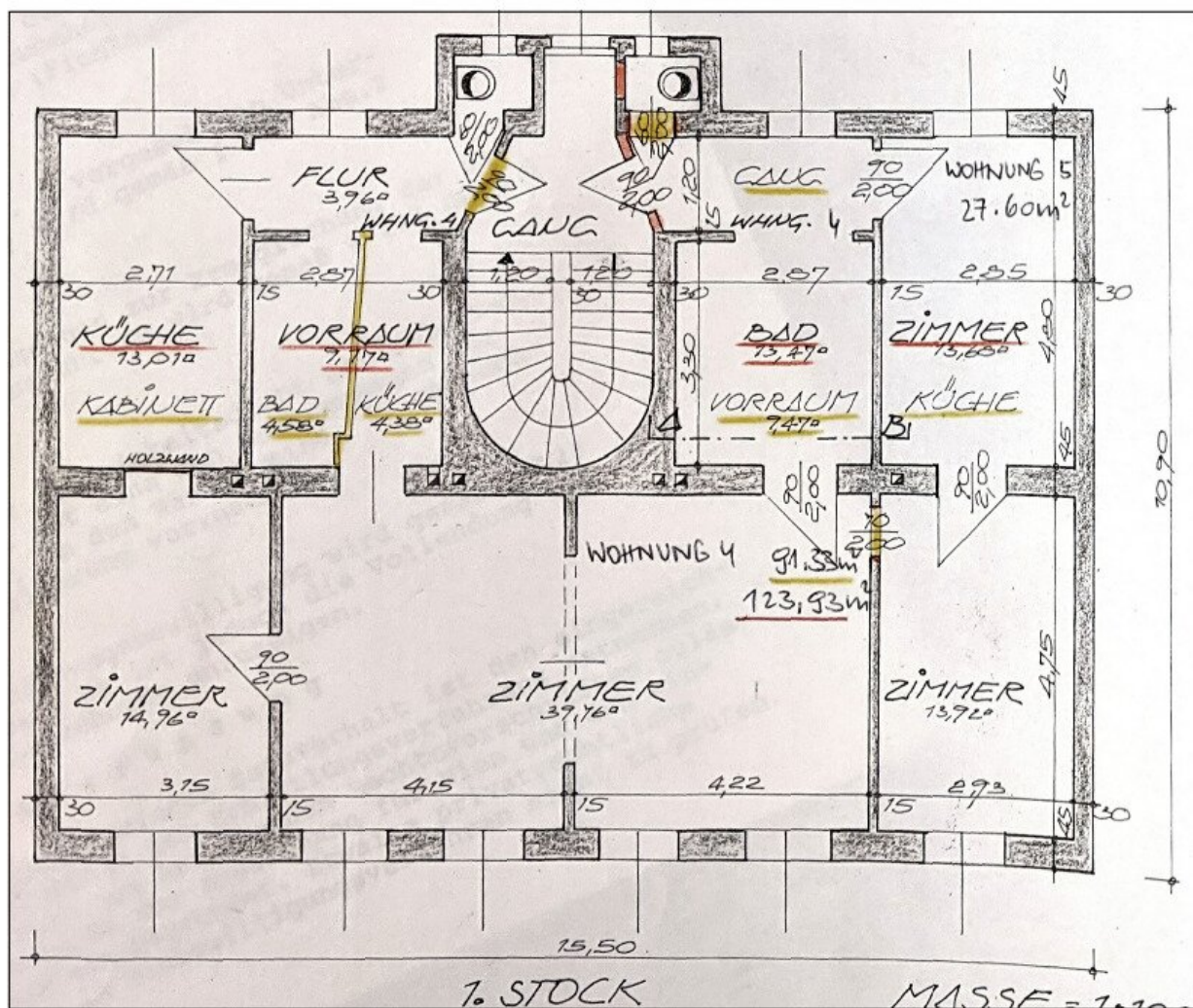






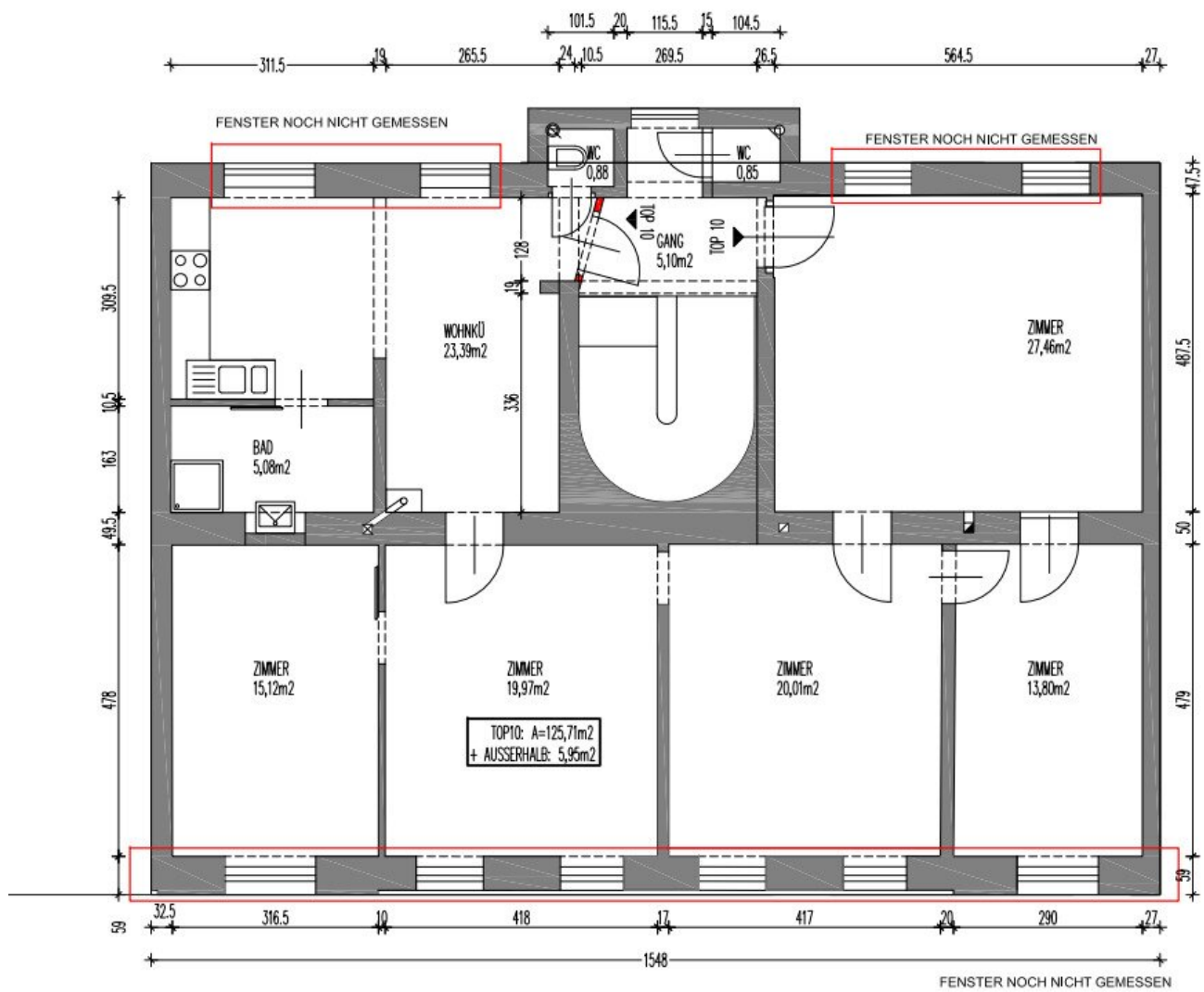




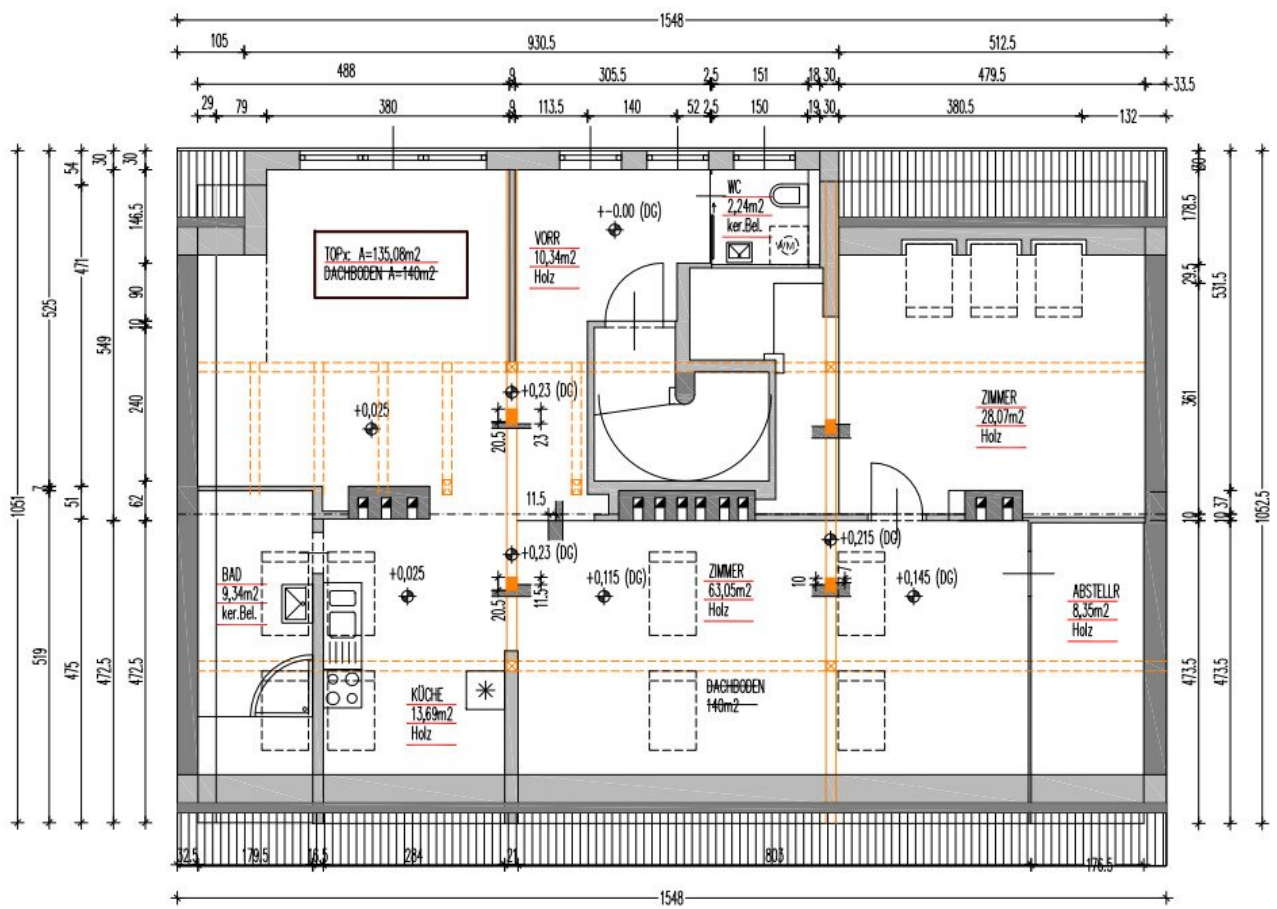


NICHT GEMESSEN

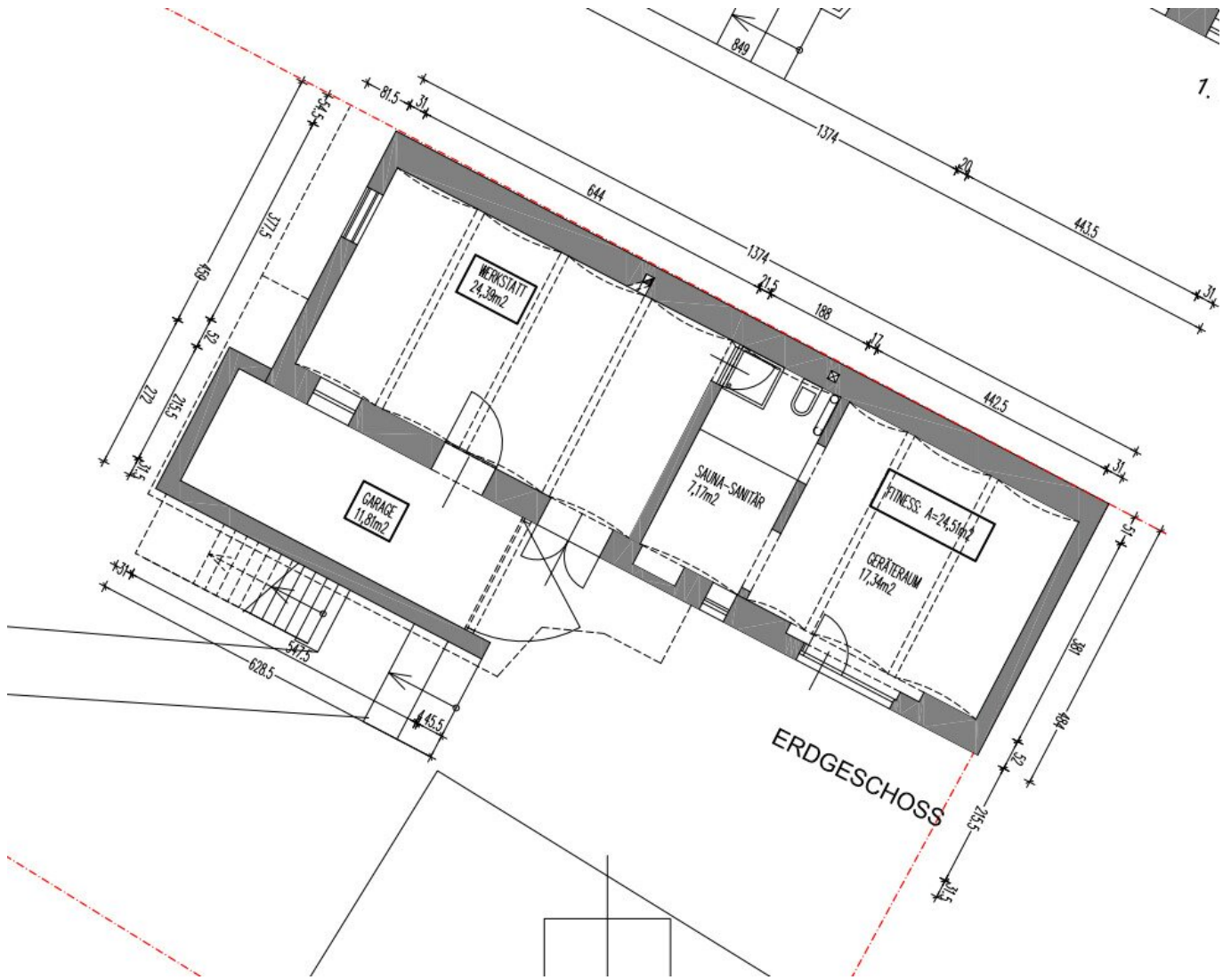
1. STOCK / EINREICHUNG 1990

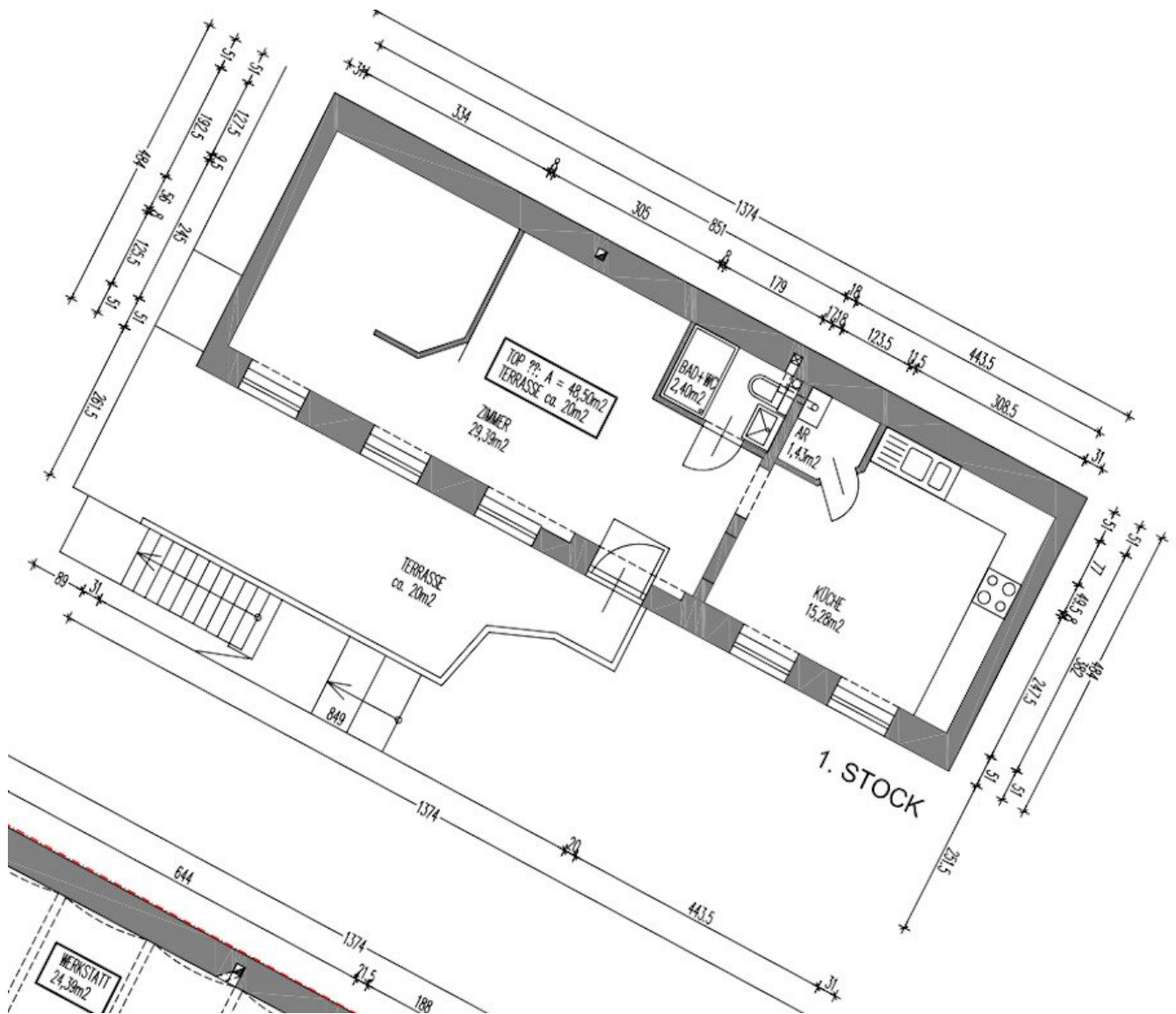


2. STOCK



DACHGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Ein Zinshaus, das Möglichkeiten schafft

In ausgezeichneter Lage der Prager Straße 50 im 21. Wiener Gemeindebezirk gelangt ein außergewöhnliches Zinshaus zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch einen äußerst seltenen Vorteil, der am Wiener Zinshausmarkt kaum zu finden ist: Sie wird zu 100 Prozent bestandsfrei übergeben.

Dadurch eröffnet sich dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität für eine sofortige Sanierung, Revitalisierung oder Neupositionierung der gesamten Liegenschaft.

Neben dem straßenseitigen Hauptgebäude verfügt das Objekt über ein Hofgebäude sowie einen großzügigen und ruhigen Eigengarten, der den zukünftigen Wohnungen eine außergewöhnliche Wohnqualität bietet.

Zusätzlich liegt bereits eine Studie für einen Dachgeschossausbau mit rund 400 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche vor und bietet attraktives Entwicklungspotenzial.

## Highlights

- 100 Prozent bestandsfreies Zinshaus
- Sofortige Projektentwicklung ohne bestehende Mietverhältnisse
- Hauptgebäude mit Wohnnutzung
- Geschäftslokal im Erdgeschoss
- Hofgebäude mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- Großzügiger Eigengarten
- Studie für Dachgeschossausbau mit rund 400 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche vorhanden
- Ideale Grundlage für Sanierung, Wohnungseigentumsbegründung und Einzelabverkauf
- Attraktive Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk
- Verkauf zum Fixpreis

## Das Entwicklungspotenzial

Die vollständige Bestandsfreiheit ermöglicht eine unmittelbare Umsetzung sämtlicher Entwicklungsmaßnahmen.

Ob hochwertige Sanierung, Schaffung von Wohnungseigentum, Dachgeschossausbau oder anschließender Einzelabverkauf – dieses Objekt bietet Investoren und Projektentwicklern eine seltene Kombination aus Planungssicherheit und Wertsteigerungspotenzial.

Die vorhandene Studie für den Dachgeschossausbau schafft zusätzlich die Grundlage für die Realisierung weiterer hochwertiger Wohneinheiten und eine nachhaltige Optimierung der Wirtschaftlichkeit des Projekts.

## **Lage**

Die Prager Straße zählt zu den etablierten Wohn- und Geschäftsachsen des 21. Wiener Gemeindebezirks. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt machen diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

## **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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap