

**Attraktives Investment in 1220 Wien + Ertragsstarkes
Zinshaus mit Entwicklungspotenzial, angrenzendem
Baugrund und zusätzlichem Baupotenzial von rund 900 m²**



Objektnummer: 8319

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	945,00 m²
Nutzfläche:	1.845,00 m²
Kaufpreis:	2.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

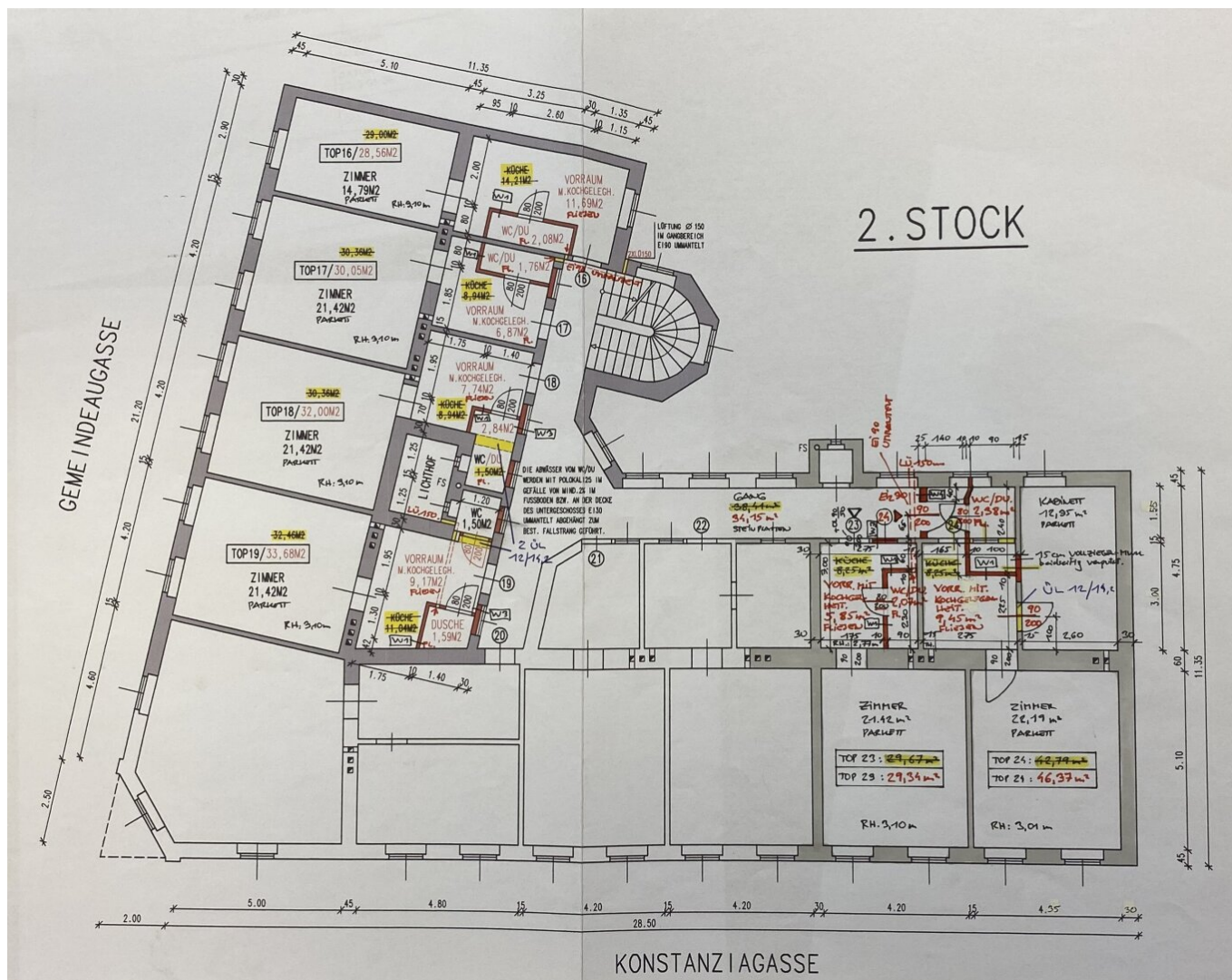
Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 113 20 04

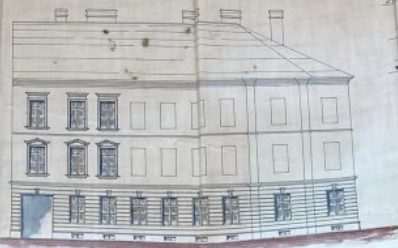
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





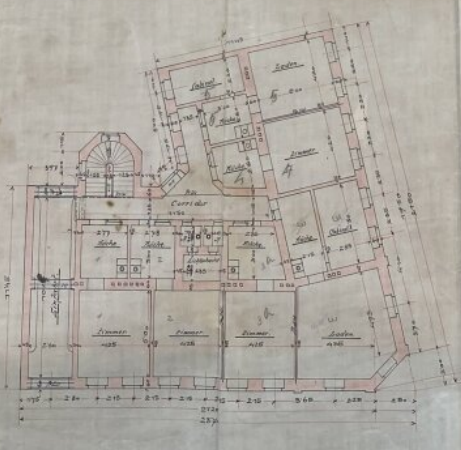
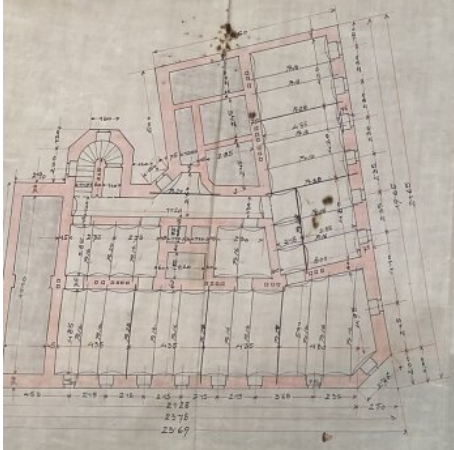
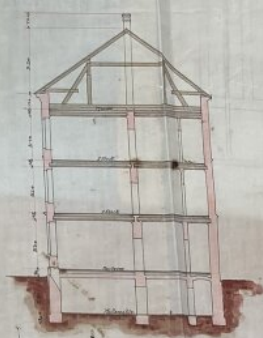


W1:	GKE
	1,5cm
	7,5cm
	1,5cm
W2:	WOHN
	1,5cm
	7,5cm
	1 Lage
	15 cm
	1,5cm
W3:	INNE
	GANGFEN
	15 cm G
	0,5cm G
W4:	GANGA
	0,5cm D
	25 cm G


$$F$$

Plan

1. Erbauung eines 2. Stock hoher Wohnhauses auf
der Parz. Nr. in der Gemeinde Mönau für
Geboren Herrn & Frau Carl Bönd



John C. Ward
President of the
Society of Friends

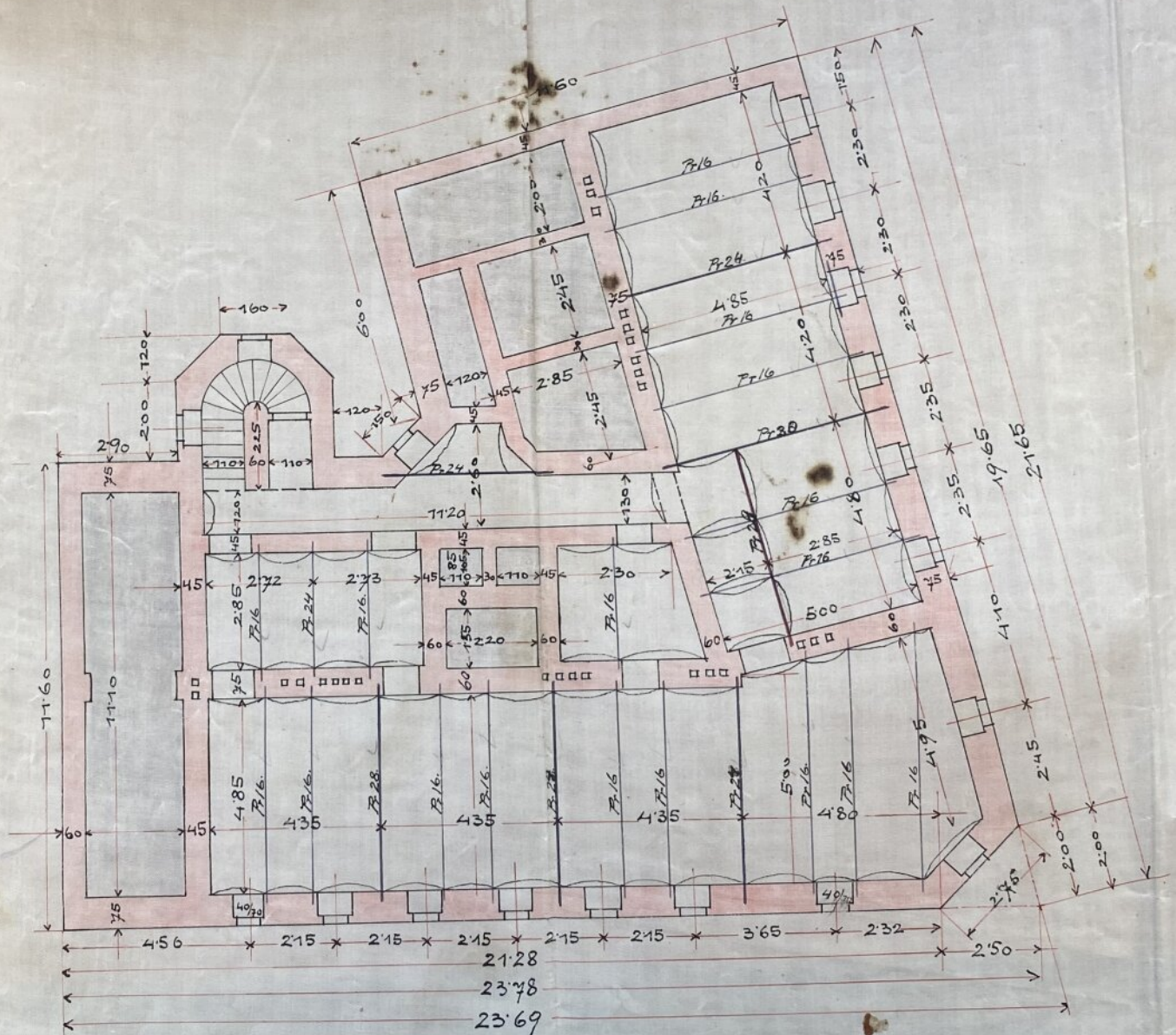


Grundriss Suterrain.

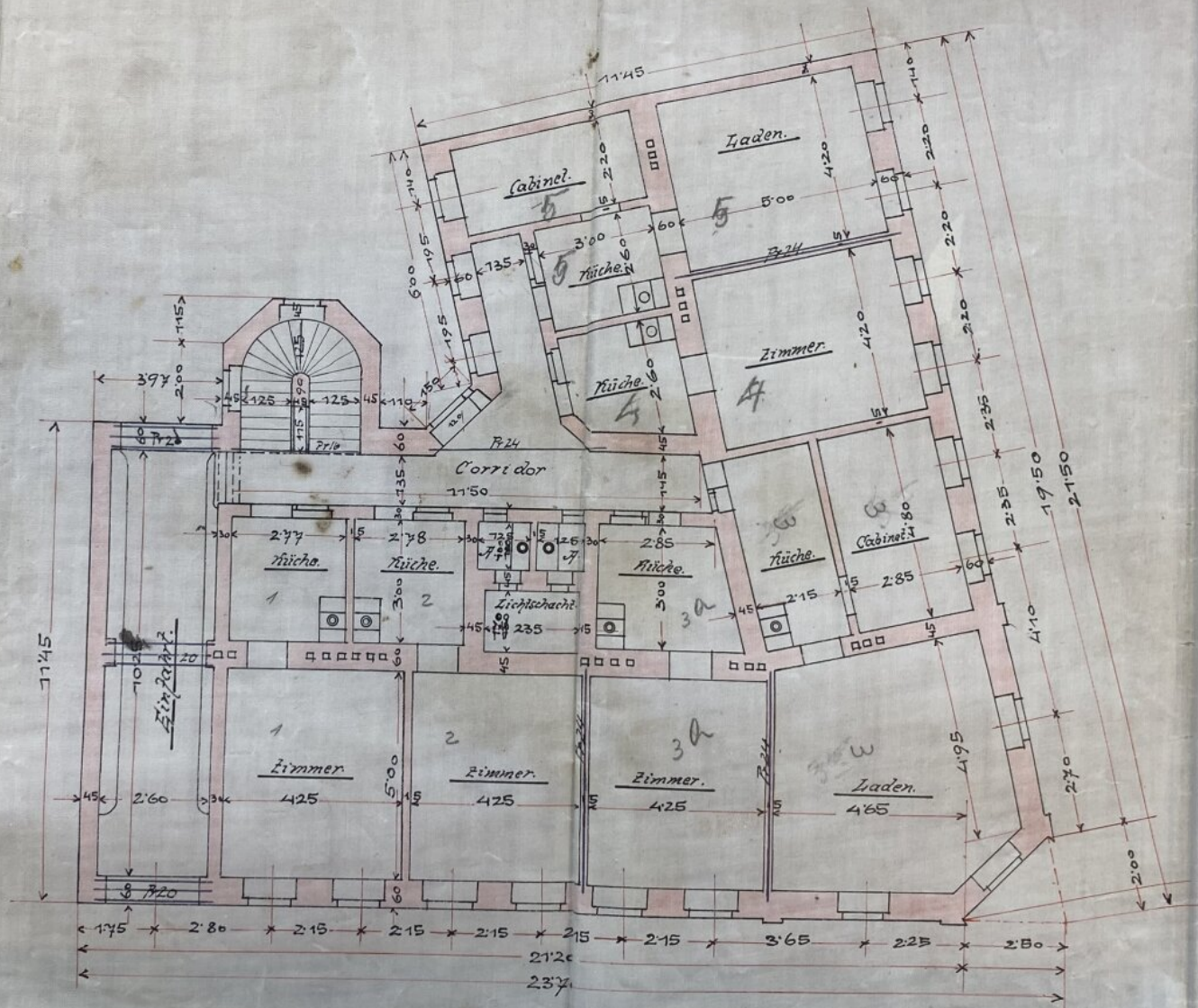


Grundriss Parterre.

Grundriss Sauterrain.



Grundriss Parterre.



Grundriss I. Stock.



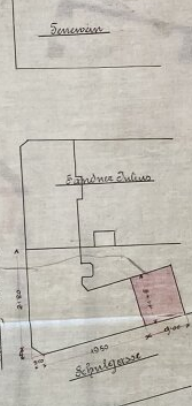
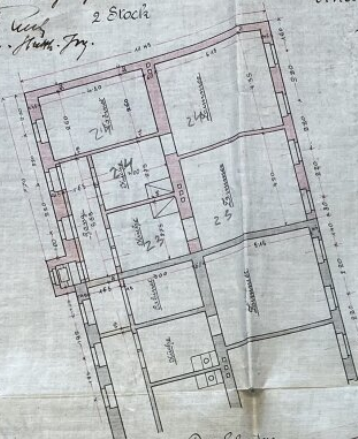
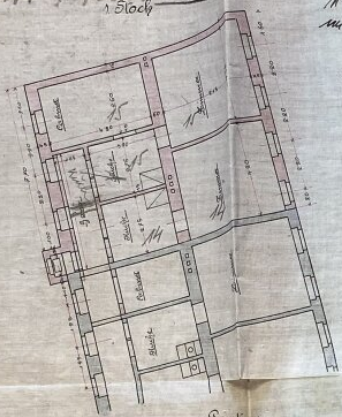
Del Tugler
Hauptstadt

Joseph Ellwand
Antonia Ellwand
Ligand Ellwand

Ko. N^o 142/XXI.
1. Stock

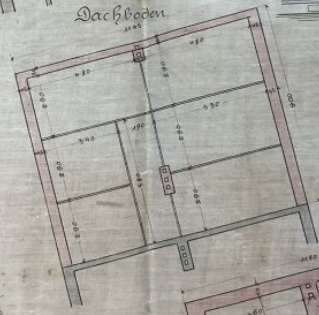
Im Kalkulationsplan
am 18. 1795 vorgegeben
2. Stock
im Plan. Proj.

Plan über den Zubau
eines 2 Stock hohen Wohnhauses auf Parzelle 25^e
für Herrn Josef Glend in Stadl. Schulgasse.
Sachse Situation

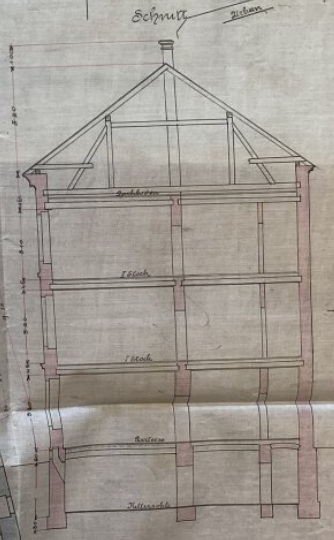


Sachse

Dachboden



Rellec



Entwurf v. J. 1795
am 18. 1795 vorgegeben
am 18. 1795 vorgegeben

Schub

Josef Glend
Herrn Glend
Herrn Glend

Objektbeschreibung

Nachhaltige Erträge treffen auf außergewöhnliches Entwicklungspotenzial

In attraktiver Lage der Gemeindeaugasse 16 im 22. Wiener Gemeindebezirk gelangt ein hervorragend gepflegtes Zinshaus mit angrenzendem Grundstück zum Verkauf.

Die Liegenschaft vereint stabile Mieteinnahmen mit einem erheblichen Entwicklungspotenzial und stellt damit eine seltene Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler dar.

Das Zinshaus ist derzeit zu 100 Prozent vermietet. Rund 85 Prozent der Mietverhältnisse sind befristet, lediglich etwa 15 Prozent sind unbefristet. Dadurch bietet die Liegenschaft sowohl einen laufenden Cashflow als auch attraktive Perspektiven für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Ein besonderes Highlight ist das im Kaufpreis bereits inkludierte angrenzende Grundstück, auf dem die Errichtung eines Neubaus mit einer zusätzlichen Nutzfläche von rund 900 m² möglich ist. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, bestehende Erträge mit einer langfristigen Projektentwicklung optimal zu kombinieren.

Highlights

- Zinshaus in gepflegtem Gesamtzustand
- Wohnungen und Allgemeinflächen laufend instand gehalten
- 100 Prozent vermietet
- Rund 85 Prozent befristete Mietverträge
- Nur rund 15 Prozent unbefristete Mietverträge
- Laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Angrenzendes Grundstück bereits im Kaufpreis enthalten
- Neubaupotenzial von rund 900 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Attraktive Kombination aus Bestandsertrag und Projektentwicklung
- Ausgezeichnete Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung

Das Entwicklungspotenzial

Diese Liegenschaft bietet Investoren eine ideale Balance zwischen sofortigen Erträgen und langfristiger Wertsteigerung.

Während das bestehende Zinshaus laufende Einnahmen generiert, eröffnet das angrenzende Grundstück die Möglichkeit, ein modernes Neubauprojekt mit einer zusätzlichen Nutzfläche von rund 1.000 m² zu realisieren. Die hohe Quote an befristeten Mietverhältnissen schafft darüber hinaus langfristig zusätzliche Flexibilität für eine mögliche Weiterentwicklung des Gesamtprojektes.

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl als nachhaltiges Investment mit stabilem Cashflow als auch als strategische Entwicklungsreserve in einer gefragten Wiener Wohnlage.

Lage

Die Gemeindeaugasse im 22. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bezirk macht den Standort besonders attraktiv für langfristige Immobilieninvestments.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap