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

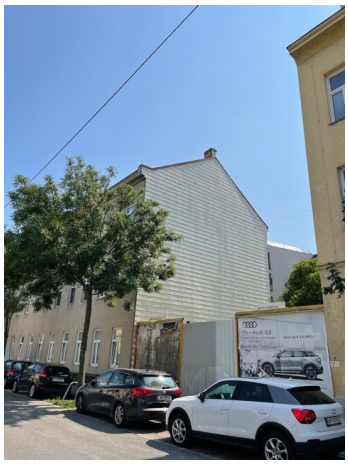
Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 113 20 04

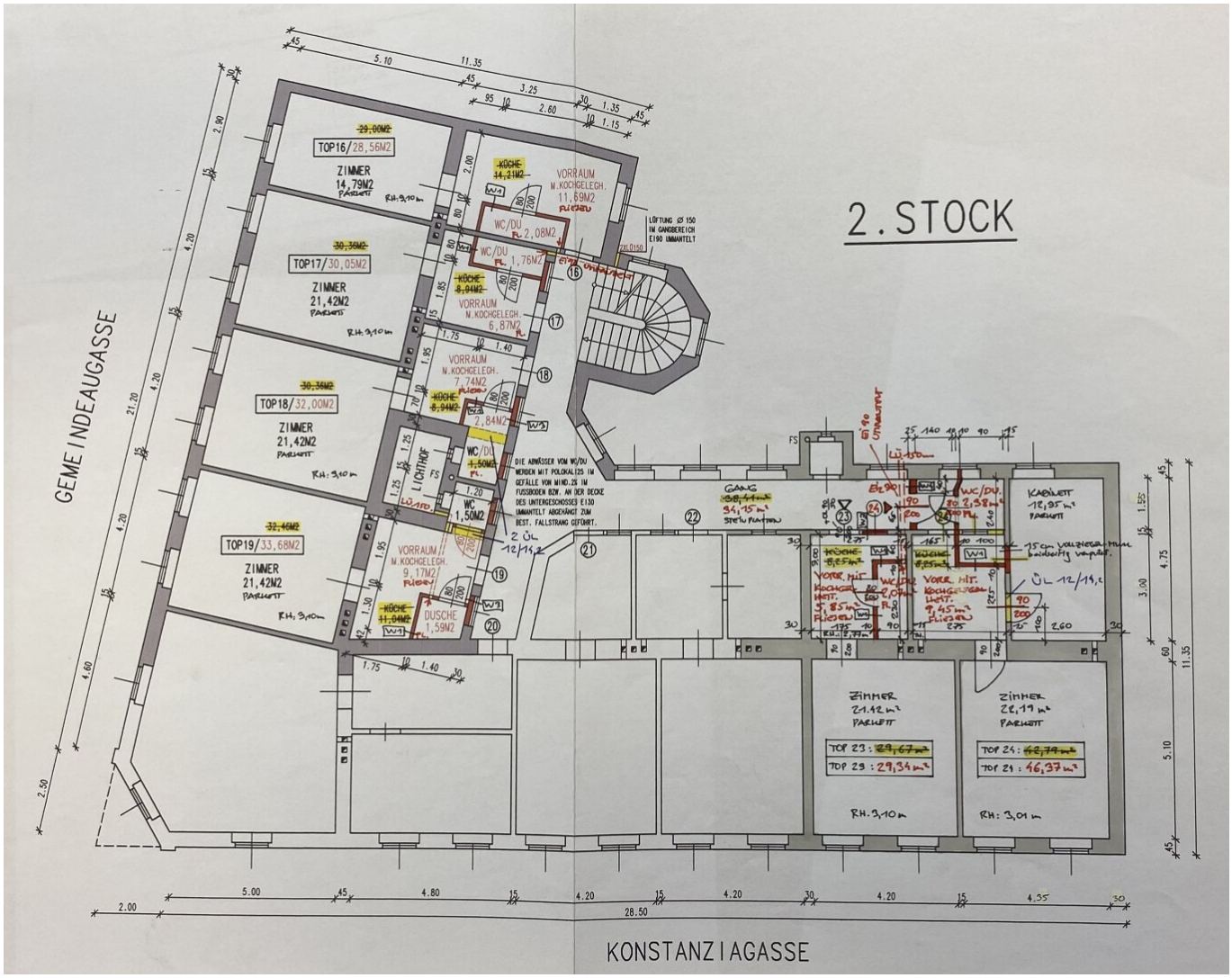
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

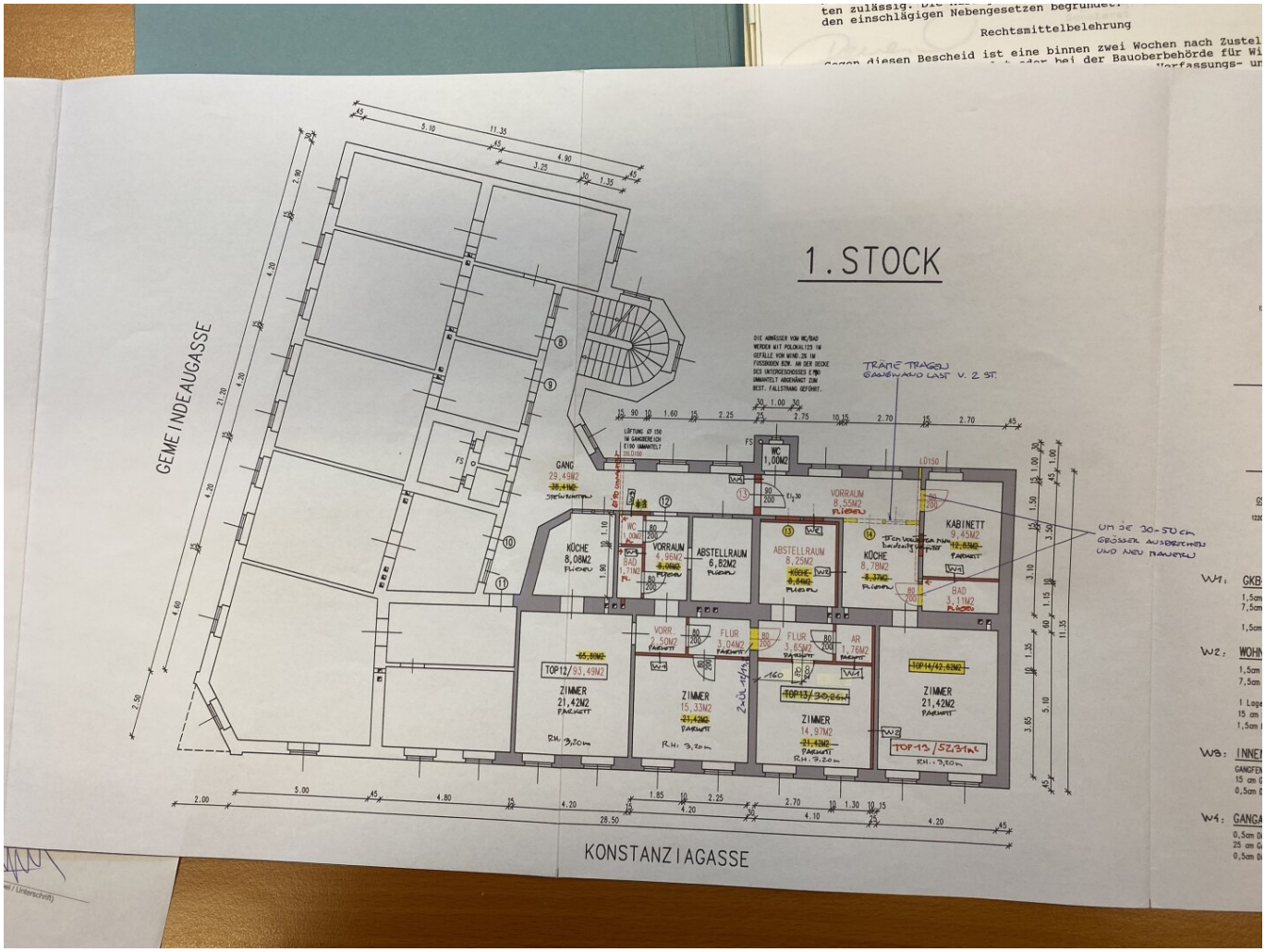




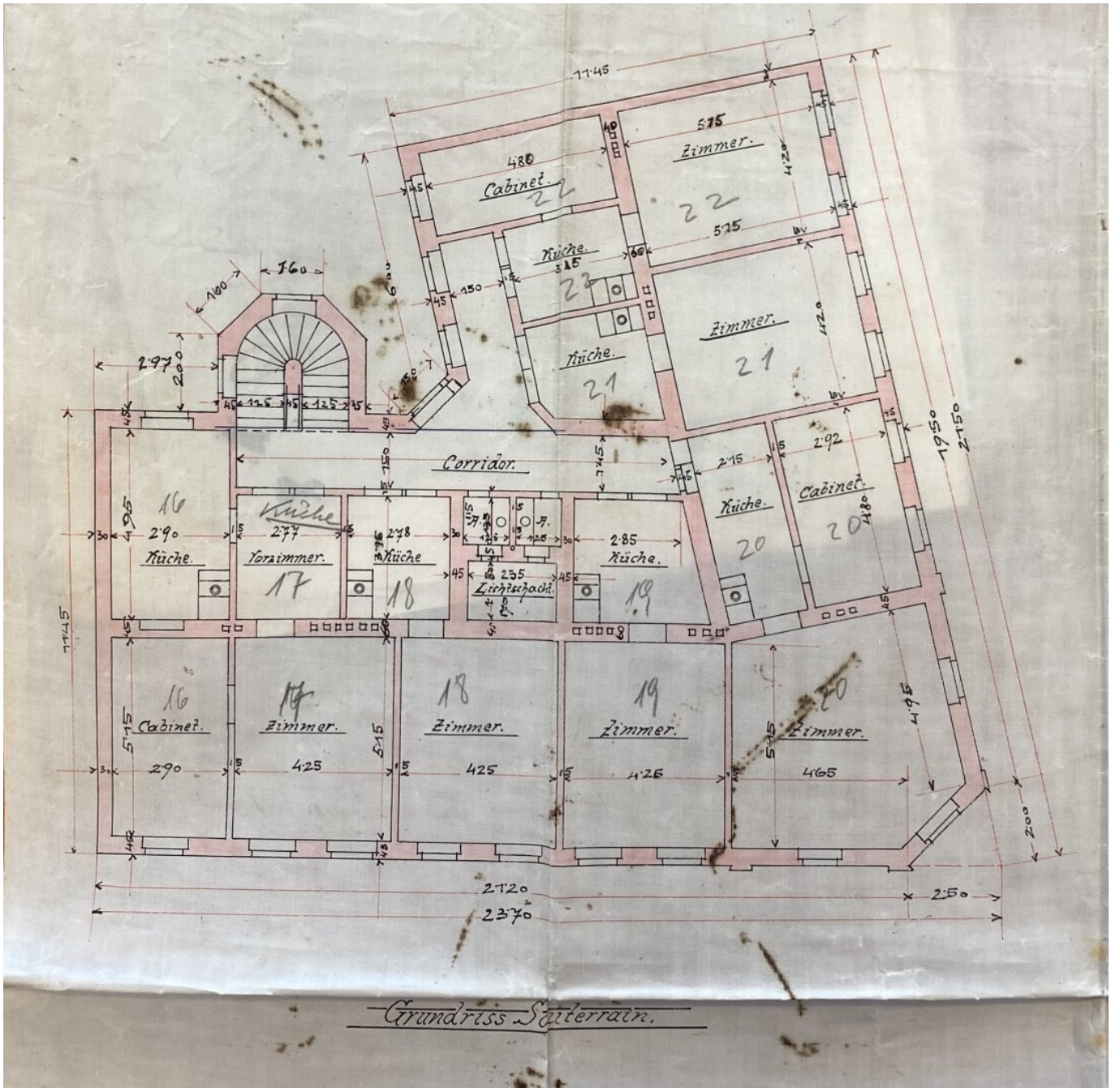





2. STOCK
GEMEINDEAUGASSE
KONSTANZIAGASSE
TOP16/28,56M2
ZIMMER
14,79M2
PARKETT
TOP17/30,05M2
ZIMMER
21,42M2
PARKETT
TOP18/32,00M2
ZIMMER
21,42M2
PARKETT
TOP19/33,68M2
ZIMMER
21,42M2
PARKETT
VORRAUM
M.KOCHGELEGH.
11,69M2
FLIESEN
VORRAUM
M.KOCHGELEGH.
6,87M2
VORRAUM
M.KOCHGELEGH.
7,74M2
VORRAUM
M.KOCHGELEGH.
9,17M2
FLIESEN
WC/DU
2,08M2
WC/DU
1,76M2
WC/DU
1,50M2
WC
1,50M2
DUSCHE
1,59M2
LICHTHOF
GANG
34,15m²
STIEGENHAUS
KABINETT
12,95m²
PARKETT
WC/DU.
2,38m²
FLIESEN
ZIMMER
21,12m²
PARKETT
TOP 23: 29,67m²
TOP 23: 29,34m²
RH. 3,10m
ZIMMER
28,19m²
PARKETT
TOP 24: 42,79m²
TOP 21: 46,37m²
RH: 3,01m
LÜFTUNG Ø 150
IM GANGBEREICH
EI90 UMMANTELT
DIE ABWÄSSER VON WC/DU
WERDEN MIT POLOKAL 125 IM
GEFÄLLE VON MIND. 2% IM
FUSSBODEN BZW. AN DER DECKE
DES UNTERGESCHOSSES EI30
UMMANTELT ABGEHÄNGT ZUM
BEST. FALLSTRANG GEFÜHRT.
2 ÖL
12/19,2
ÖL 12/19,c
15cm voll. mit
Lauberg verpr.
EI 90
Umantelt
Lü 150
Lü 110
RH: 3,10m
RH: 3,01m
2.00
5.00
4.80
4.20
4.20
4.20
4.20
4.35
28.50
2.50
4.60
4.20
4.20
4.20
21.20
2.90
5.10
3.25
2.60
1.35
11.35
4.75
3.00
5.10
11.35


1. STOCK
GEMEINDEAUGASSE
KONSTANZIAGASSE
GANG
29,49M2
WC
1,00M2
VORRAUM
8,55M2
KABINETT
9,45M2
KÜCHE
8,08M2
VORRAUM
4,98M2
ABSTELLRAUM
6,82M2
ABSTELLRAUM
8,25M2
KÜCHE
8,78M2
BAD
3,11M2
TOP12/93,49M2
ZIMMER
21,42M2
ZIMMER
15,33M2
VORR.
2,50M2
FLUR
3,04M2
FLUR
3,65M2
AR
1,78M2
ZIMMER
14,97M2
ZIMMER
21,42M2
TOP13/52,31M2
TRÄNE TRAGEN
UM 2E 30-STU CM
GRÖSSER AUSBRECHEN
UND NEU MAUERN

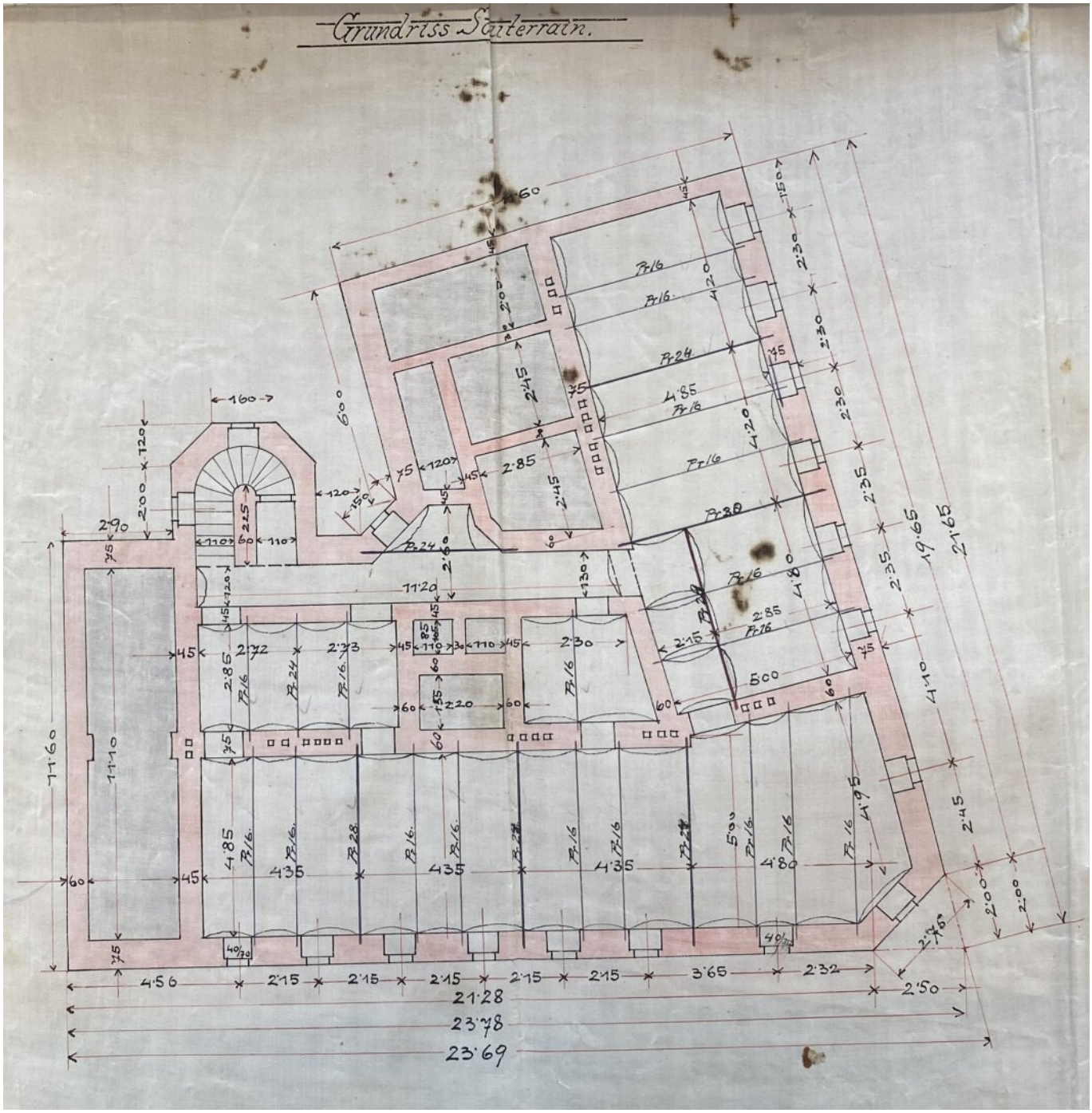

F
Plan
Grundriss d. Stock
Grundriss d. Dachboden
Schnitt
Grundriss d. Souterrain
Grundriss d. Parterre
Grundriss d. Stock

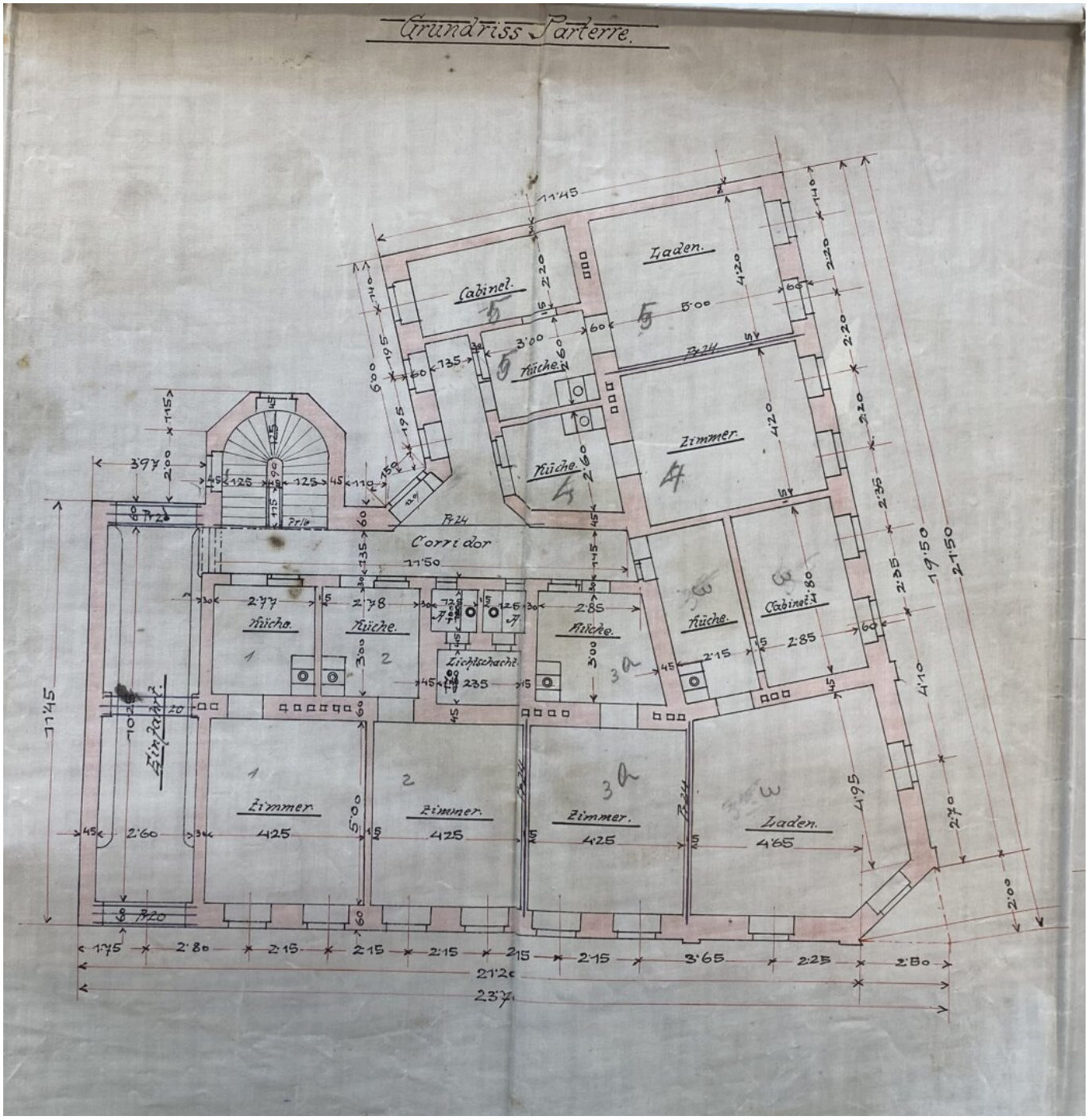


Grundriss Souterrain.

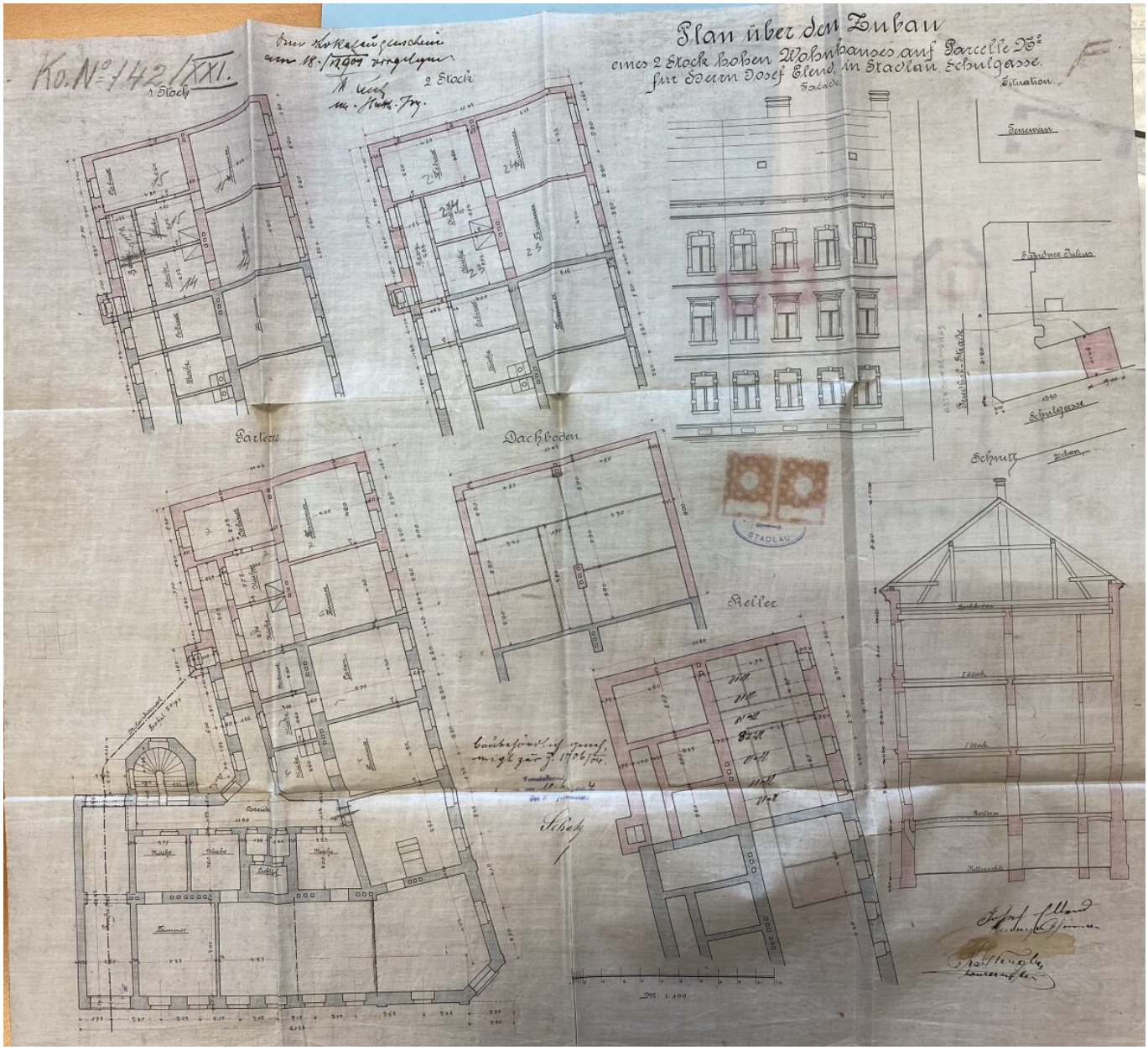


Grundriss Parterre.


Grundriss Souterrain.
21.28
23.78
23.69


Grundriss Parterre.
Cabinet.
Laden.
Küche.
Zimmer.
Corridor
Eingang
Lichtschacht
Zimmer.
Laden.
11.45
19.50
21.50
21.26
23.71


Grundriss I. Stock
11.45
13
480
Cabinet.
5.25
Zimmer.
13
4.20
13
Küche.
3.15
5.15
Zimmer.
12
Küche
12
6.00
7.60
7.60
2.97
2.90
1.50
1.28
1.25
1.07
B.16
B.24
Corridor.
11.65
1.50
2.92
2.15
Vorz.
Küche.
11
Cabinet.
1.95
2.15.0
8
4.95
2.90
Küche.
8
2.77
Vorzimmer.
2.78
Küche.
1.25
1.25
.85
Küche.
2.35
Lichtsch.
8
Cabinet.
5.15
2.90
8
Zimmer.
4.25
9
Zimmer.
4.25
10
Zimmer.
4.25
11
5.15
Zimmer.
4.65
4.95
2.00
21.20
2.50
23.70


Ko. N° 142/XXI.
Plan über den Zubau
eines 2 Stock hohen Wohnhauses auf Parcelle N°
für Herrn Josef Elend in Stadlau Schulgasse.
1 Stock
2 Stock
Parterre
Dachboden
Keller
Situation
Schulgasse
STADLAU

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