

- + Premium Projektentwicklung beim Wiener Hauptbahnhof**
- + Zinshaus mit rund 90 Prozent Leerstand, baubewilligtem Dachgeschossausbau sowie Zubau und über 1.300 m² Gesamtpotenzial zum Spitzenpreis +**



Objektnummer: 8321

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	680,00 m ²
Nutzfläche:	1.324,00 m ²
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

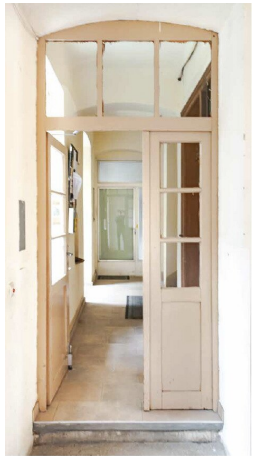


Philipp Grabner

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

Exklusive Projektentwicklung in Top Lage nahe dem Wiener Hauptbahnhof

In ausgezeichnetener Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, gelangt mit der **Scheugasse 4** ein außergewöhnliches Zinshaus mit enormem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Die Liegenschaft verfügt über eine bestehende Wohnnutzfläche von rund **680 m²** und weist bereits einen **Leerstand von rund 90 Prozent** auf. Dadurch können Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden und bieten dem zukünftigen Eigentümer größtmögliche Flexibilität.

Die bestehenden Wohnungen befinden sich in einem **guten und gepflegten Zustand** und können ohne umfangreiche Investitionen **sofort vermietet oder im Zuge einer Wohnungseigentumsbegründung einzeln verkauft** werden. Dadurch ergeben sich bereits kurzfristig attraktive Verwertungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die bereits rechtskräftig **baubewilligte Erweiterung** durch einen Dachgeschossausbau sowie einen Zubau mit einer zusätzlichen Nutzfläche von rund **644 m²**. Dadurch entsteht eine zukünftige Gesamtnutzfläche von rund **1.324 m²** und somit ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial in einer der dynamischsten Wohnlagen Wiens.

Highlights

- Rund 90 Prozent Leerstand
- Bestandswohnfläche von ca. 680 m²
- Wohnungen in gutem und gepflegtem Zustand
- Sofort vermietbar oder einzeln verwertbar
- Dachgeschossausbau bereits baubewilligt
- Zubau bereits baubewilligt
- Zusätzliche bewilligte Nutzfläche von rund 644 m²
- Zukünftige Gesamtnutzfläche von rund 1.324 m²

- Sofort umsetzbares Entwicklungsprojekt
- Hervorragende Voraussetzungen für eine hochwertige Revitalisierung
- Ideale Grundlage für Wohnungseigentumsbegründung und Einzelabverkauf
- Erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe des Wiener Hauptbahnhofes
- Verkauf zum Fixpreis

Das Entwicklungspotenzial

Die Kombination aus einem außergewöhnlich hohen Leerstand, einer bereits vorliegenden Baubewilligung sowie der hervorragenden Mikrolage macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Investitionsmöglichkeit.

Die bestehende Gebäudesubstanz befindet sich in einem guten Zustand und ermöglicht eine flexible Projektstrategie. Die vorhandenen Wohnungen können unmittelbar vermietet oder einzeln verkauft werden, während parallel der bewilligte Dachgeschossausbau und der Zubau umgesetzt werden können. Dadurch lassen sich laufende Erträge mit einer nachhaltigen Wertsteigerung optimal verbinden.

Das Projekt eignet sich sowohl für Bauträger als auch für Investoren, die eine bewilligte Entwicklung mit sofortigem Verwertungspotenzial in einer stark nachgefragten Wiener Wohnlage suchen.

Lage

Die Scheugasse befindet sich in einer der gefragtesten Entwicklungsregionen Wiens, nur wenige Minuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, hervorragende öffentliche Verkehrsanbindungen sowie eine hohe Wohn und Lebensqualität aus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Favoritenstraße macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv und sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage.

Flächenübersicht

Bestandswohnfläche: ca. **680 m²**

Baubewilligter Dachgeschossausbau und Zubau: ca. **644 m²**

Zukünftige Gesamtnutzfläche: ca. 1.324 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap