

**Gründerzeit-Zinshaus beim Augarten mit ca. 40%
Leerstand und DG Ausbaukonzept**



Objektnummer: 5669

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.121,00 m ²
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.389,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

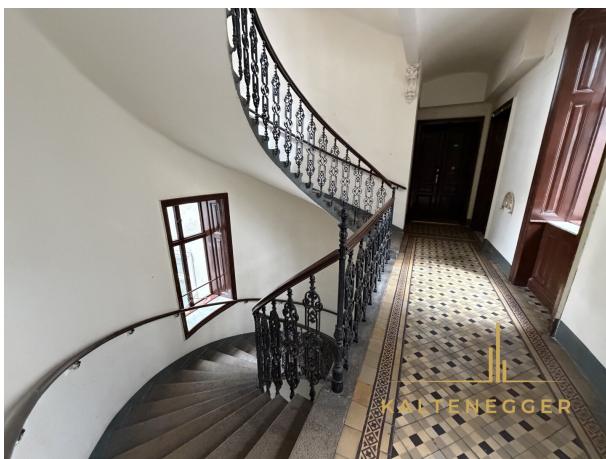


Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H +43 699 16440000

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, klassisches **Gründerzeit-Zinshaus** in der Karajangasse 21 im 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau). Das Objekt verbindet stabile Bestandserträge mit erheblichem, sofort hebbarem Wertsteigerungspotenzial: rund **39 % der Fläche stehen leer** und sind unmittelbar verwertbar, ein **Dachgeschoss-Ausbaukonzept** liegt ebenfalls vor.

Objektart	Zinshaus (Gründerzeit), geschlossene Bauweise
-----------	---

Adresse	Karajangasse 21, 1200 Wien (Brigittenau)
---------	--

Gesamtnutzfläche	ca. 1.120,82 m ²
------------------	-----------------------------

Einheiten	23 Tops – Wohnungen sowie 2 Geschäftslokale (EG/Souterrain)
-----------	---

Vermietete Fläche	ca. 682,86 m ²
-------------------	---------------------------

Leerstehende Fläche	ca. 437,96 m ² (? 39 %) – sofort verfügbar
---------------------	---

Widmung	Wohngebiet, Bauklasse IV, 18 m, geschlossene Bauweise (V)
---------	---

Nettomiete akt.

ca. € 4.967 / Monat (? € 59.600 p.a.)

Entwicklungspotenzial

Dachgeschossausbau ca. 153 m² + Dachterrasse ca. 33 m²

Die wichtigsten Punkte:

- **Sofort verwertbarer Leerstand:** rund 438 m² frei verfügbare Fläche für Sanierung, Neuvermietung, Parifizierung oder Einzelabverkauf.
- **Wertschöpfung im Dachgeschoss:** vorliegendes Ausbaukonzept eines renommierten Architekturbüros für eine großzügige Maisonette mit Dachterrasse.
- **Laufende Erträge aus dem Bestand:** langjährige Mieterschaft, dazu ein etabliertes Geschäftslokal im Erdgeschoss.
- **Top-Lage im aufstrebenden 20. Bezirk:** ausgezeichnete öffentliche Anbindung, unmittelbare Nähe zu Augarten und Donaukanal.
- **Vollständige Planunterlagen:** aktuelle Bestandspläne auf Basis eines 3D-Laserscans vorhanden.

Objektbeschreibung

Das Zinshaus Karajangasse 21 ist ein typischer Wiener Gründerzeitbau mit gegliederter, stuckierter Straßenfassade und der für die Epoche charakteristischen großzügigen Raumhöhe. Über dem Erdgeschoss, das zwei Geschäftslokale aufnimmt, erstrecken sich vier Wohngeschosse. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Lichthof.

Insgesamt umfasst das Haus 23 Nutzungseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1.120,82 m². Der Wohnungsmix reicht von kompakten Einheiten ab ca. 29 m² bis zu größeren Wohnungen um 85 m² und bietet damit eine breite, gut vermietbare bzw. verwertbare Angebotsstruktur. Im Erdgeschoss bzw. Souterrain befinden sich zwei Geschäftsflächen (ca. 68 m² und ca. 99 m²).

Ein wesentliches Merkmal des Objekts ist der aktuell hohe Anteil frei verfügbarer Flächen: Von der Gesamtfläche sind rund **437,96 m² unvermietet** und stehen für eine Sanierung, Neuvermietung zu Marktkonditionen oder einen wohnungsweisen Abverkauf unmittelbar zur Verfügung. Weitere Flächen werden durch befristete bzw. auslaufende Verträge mittelfristig frei – darunter das größere Geschäftslokal, dessen Vertrag mit 30.09.2026 endet.

Lage & Infrastruktur

Die Karajangasse liegt im Herzen der Brigittenau, Wiens 20. Gemeindebezirk – einem innerstädtisch gelegenen, gut durchmischten Wohnbezirk zwischen Donaukanal und Donau, der von der Nähe zur Leopoldstadt und zum 9. Bezirk sowie von laufenden Aufwertungen profitiert. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Umfeld von Wallensteinstraße und Wallensteinplatz.

Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U6-Stationen Jägerstraße und Dresdner Straße in Gehweite; U4 (Friedensbrücke) im Süden des Bezirks.
- **Straßenbahn & Bus:** dichtes Netz rund um den Wallensteinplatz mit direkten Verbindungen in die Innenstadt.
- **Individualverkehr:** rasche Anbindung an die Brigittenauer Lände und den Donauufer-Verkehrszug.

Umfeld & Nahversorgung

- **Naherholung:** der barocke Augarten sowie die Grün- und Freiräume am Donaukanal in unmittelbarer Nähe.
- **Einkauf & Alltag:** vollständige Nahversorgung entlang der Wallensteinstraße, Einkaufszentrum Millennium City in der Nähe.
- **Bildung:** Schulen sowie die FH Technikum Wien im Bezirk – stabile Mietnachfrage auch durch Studierende.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.