

Wiener Zinshausklassiker mit Zukunftspotenzial



Objektnummer: 2142/22402

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traisengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.980,00 m ²
Kaufpreis:	5.500.000,00 €
Betriebskosten:	2.559,00 €
USt.:	255,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasko Hodzic

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

H +436649740501

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





21804/49

C. 5
3 2

PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES KRIEGSBE-
SCHÄDIGTEN WOHNHAUSES WIEN, XX. BEZ. TRAI-
SENGASSE NR: 16. GRDB. BRIGITTENAU. E.Z. 3719.

KELLER.
BRUNNEN.
KUNSTSTOFF.

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaureis. M. Abt. 36
Bau- u. Gewerbe Polizei
Bezirk 9 u. 20

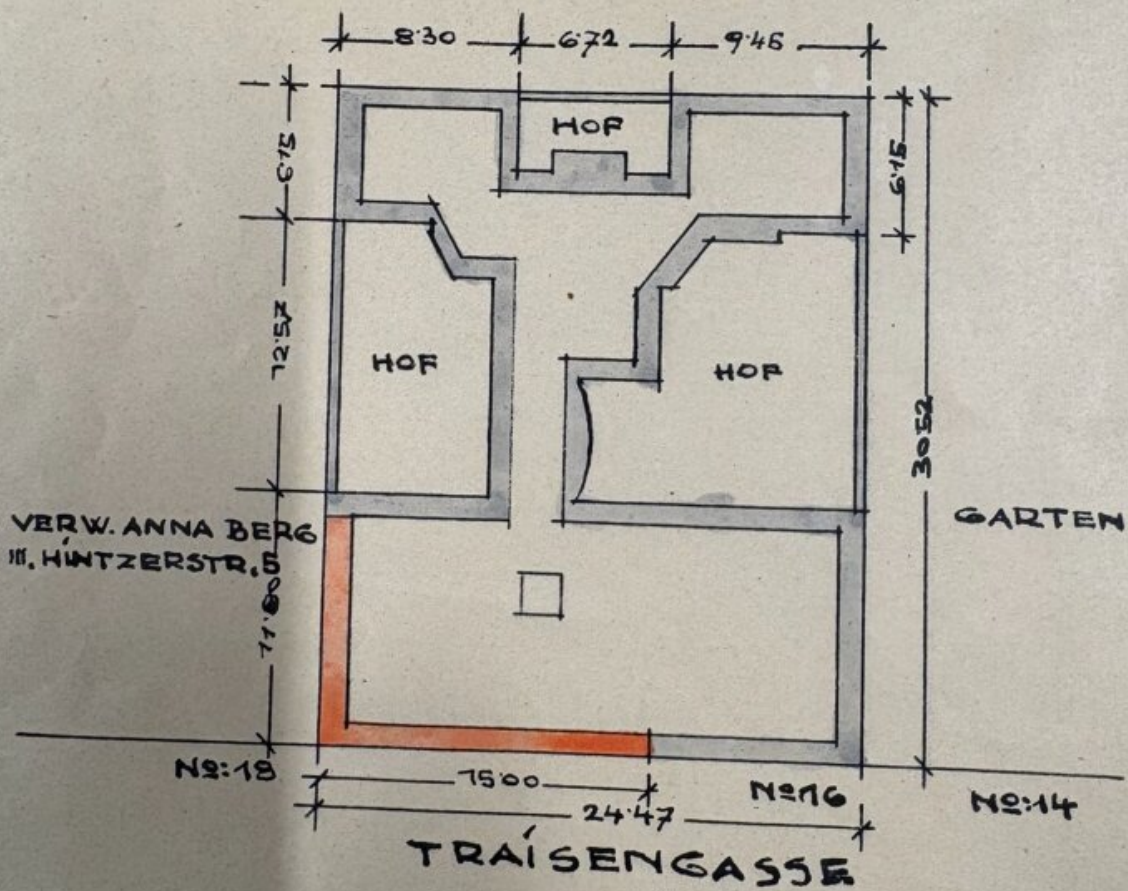
Genehmigt gemäß § 40 B.O.
M. Abt. 36 21804 19 49
Wien, am 25. 11. 19 49

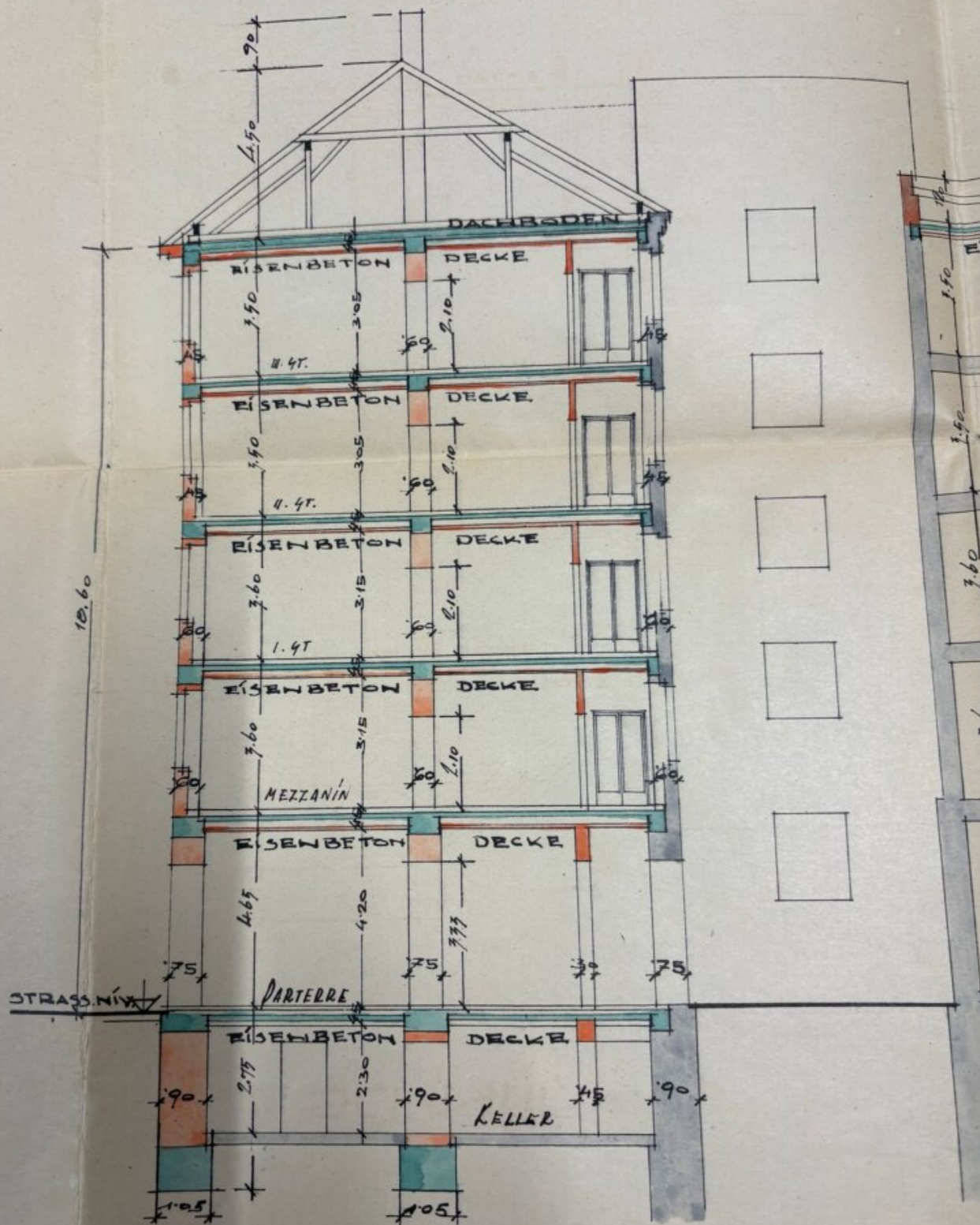
Der Abteilungsleiter:

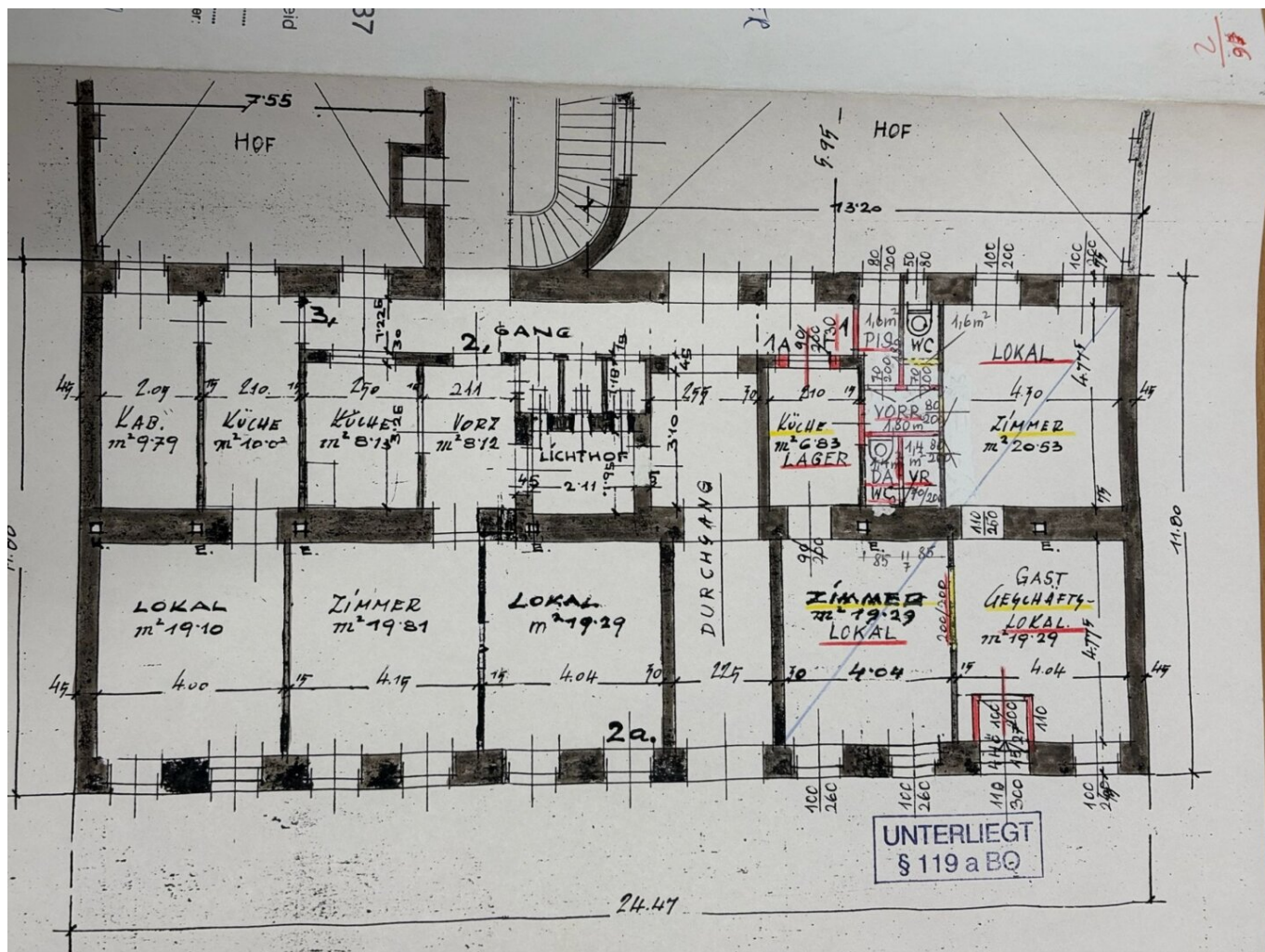


Lahm
17

LAGEPLAN 1:360



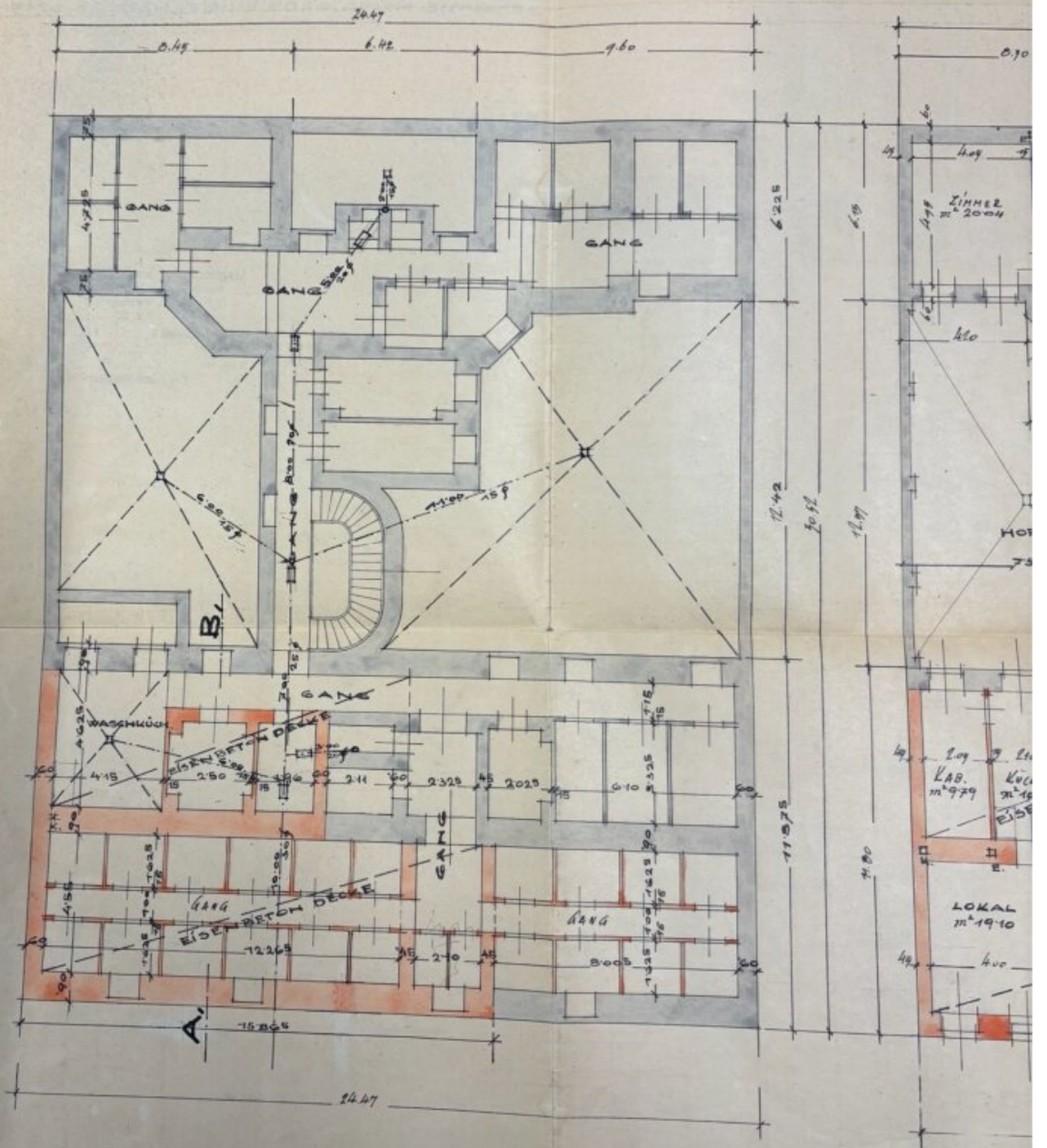




PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES KRIE WIEN, XX. BEZ, TRAISENGASSE NR. 16 GRDB,

KELLER,

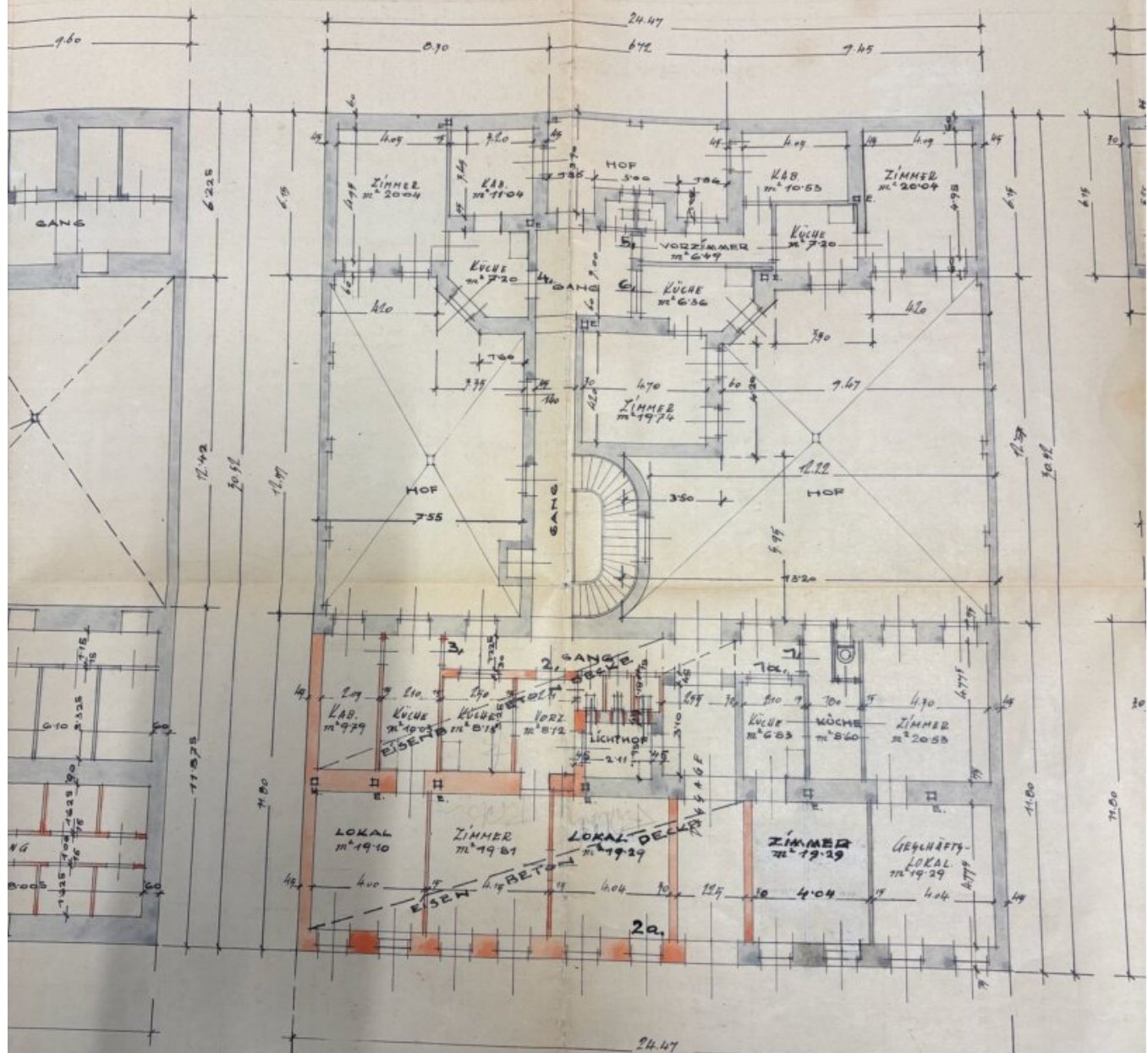
ERDGES



WIEN, IM SEPTEMBER 1949,

DERAUFBAU DES KRIEGSBESCHÄDIGTEN WOHNHAUSE
GASSE No: 16 GRDB, BRIGITTENAV E, Z, 3719,

ERDGESCHOSS,



MASSSTAB 1:100

Ing. ALDOIS OESSINGER
STAT. U. DEF. ARCHIT. U. INGEN.
AKAD. ARCHIT. U. INGEN.
OYEN XIV, SONNENWEG 11
TELEFON 11. A 11. 11

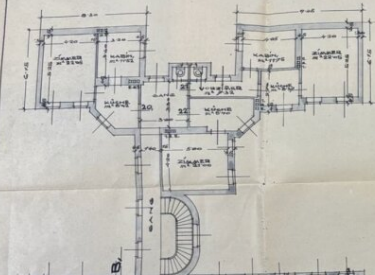
Thunberg

MEZZANÍN,

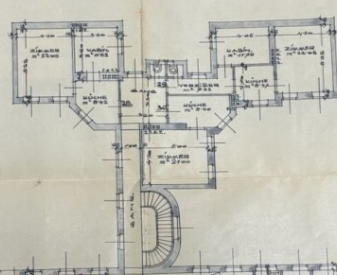


PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES KRIEGSBESCHÄDIGTEN WOHNNHAUSES
WIEN, XX, BEZ. TRAUENGASSE NR. 16 GRDB, BRIGITTENAV. E.Z. 37-19,

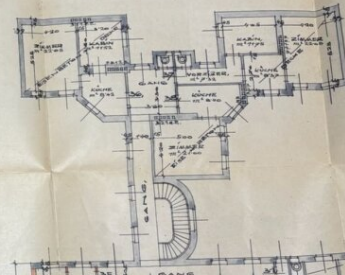
1. STOCK,



2. STOCK,



3. STOCK,



MASSSTAB 1:100,

Gezeichnet:
DR. HUG FIEDLER,
Architekt
BRUNNEN-STR. 1
WIEN 1949

DER BAUFÜHRER,
BRUNNEN-STR. 1
WIEN 1949

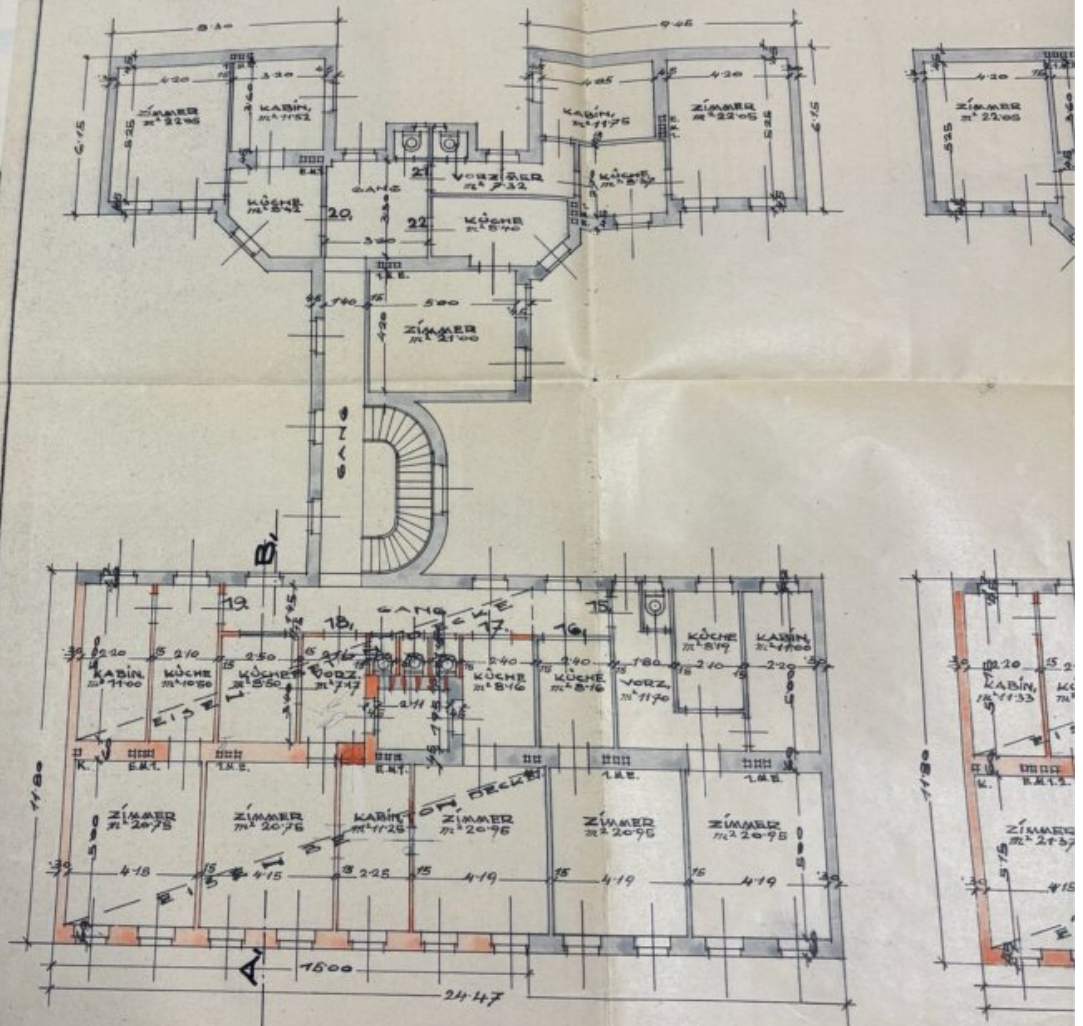
DER BAUFÜHRER,
ALDOIS OZERNY,
BRUNNEN-STR. 1
WIEN 1949

WIEN, IM OKTOBER 1949,

PLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES KRIE WIEN, XX, BEZ. TRAISEN GASSE NR: 16 GRDB, I

1. STOCK,

2. STOCK



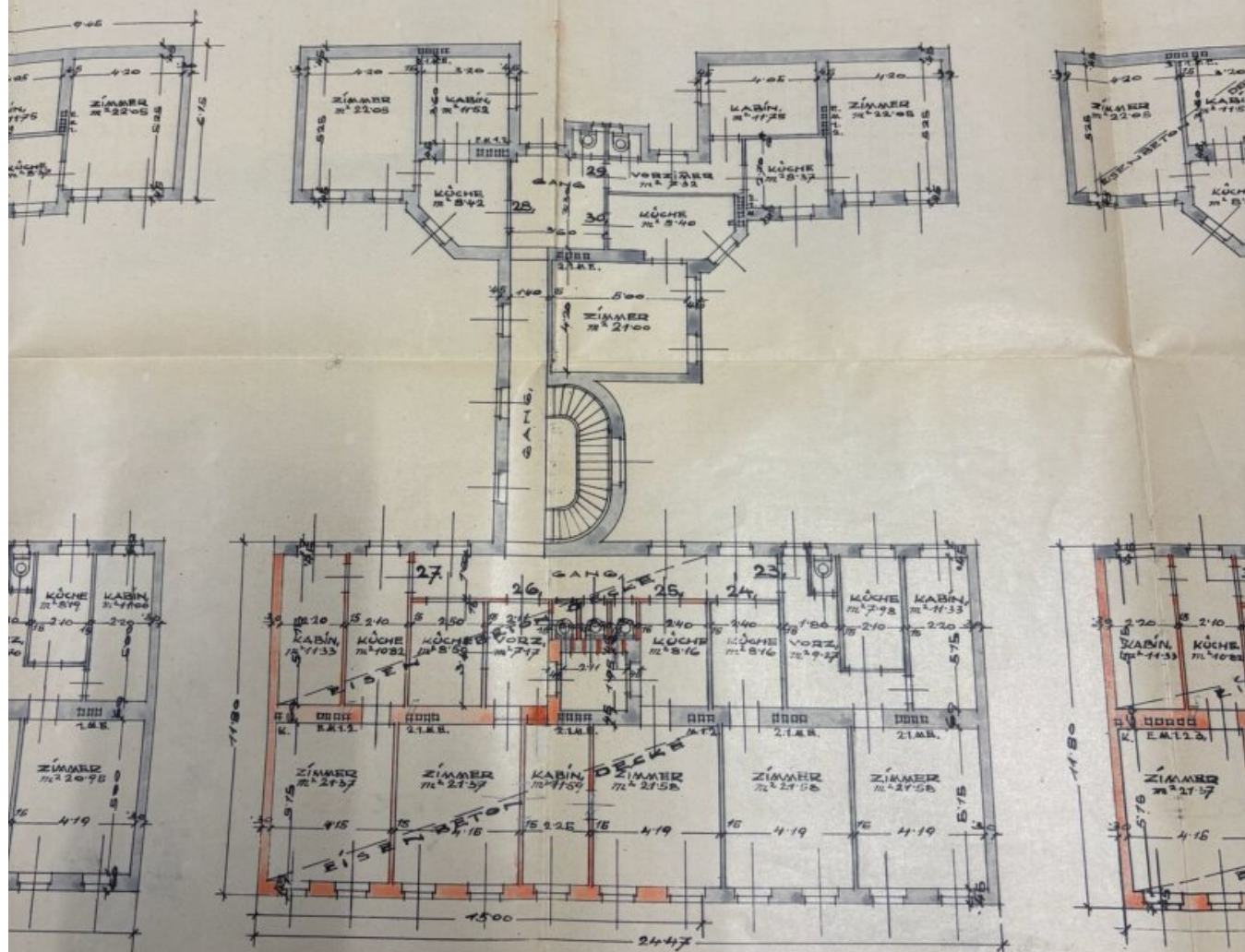
WIEN, IM OKTOBER 1949,

... 2.000.000.- ...
 ... 70 und 1.71 der Verordnung zur Sicherung der Bewilligung ...

WIEDERAUFBAU DES KRIEGSBESCHÄDIGTEN WOHNHAUSES ENGASSE NO: 16 GRDB, BRIGITTENAV E.Z. 3719,

2. STOCK,

3. STOCK,



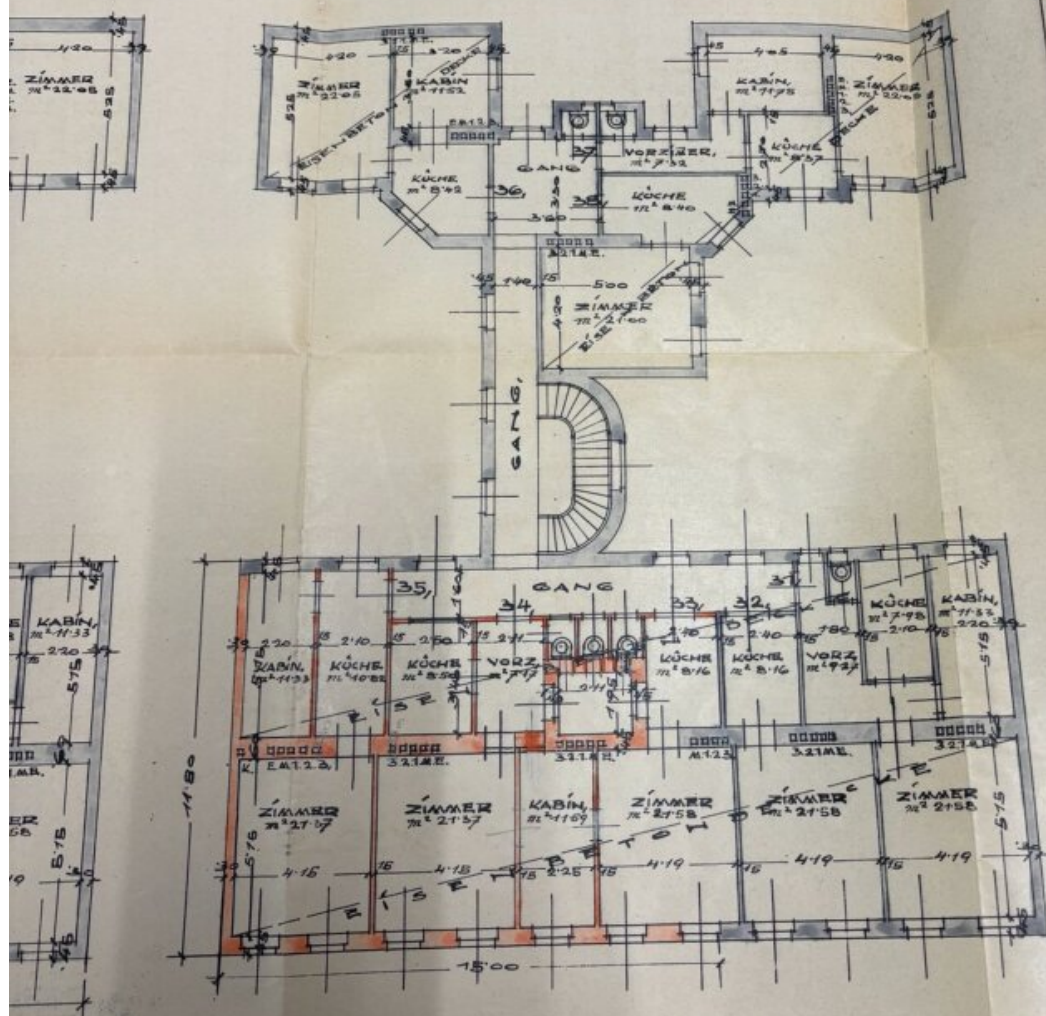
MASSSTAB 1:100,

Gezeichnet:
 ING. ADOLF PIESSINGER,
 STAATL. REG.- u. EINGETR.
 ARCH. ZUR. KT. V. u.
 WIEN XII, BRUNNENSTR. 81.
 TELEFON R. 41404

Gezeichnet:
 T. ...

STEN WOHNHAUSES 3719,

3. STOCK,



Ing. Alois Plessinger,
Strat. Arch. u. Ingen.
Wien XIV, Alandgasse 5
Tel. 4 21 14 14

DER BAYFÜHRER,
Realitäten-Verwaltung
GRATIAN KRAUSER
Wien, XVII, Alandgasse 5
Tel. 4 21 14 14

DER BAYFÜHRER,
ALOIS CZERNY

Wien XIV, Alandgasse 5
Tel. 4 21 14 14

ESSINGER,
REEDING
F. L. V.
CARRER &
NOM

DER BAYHERR
Realitäten-Verwaltung
GRATIAN KLAMMER
Wien, XVIII. 18. 1898
Tel. A. 21. 1898

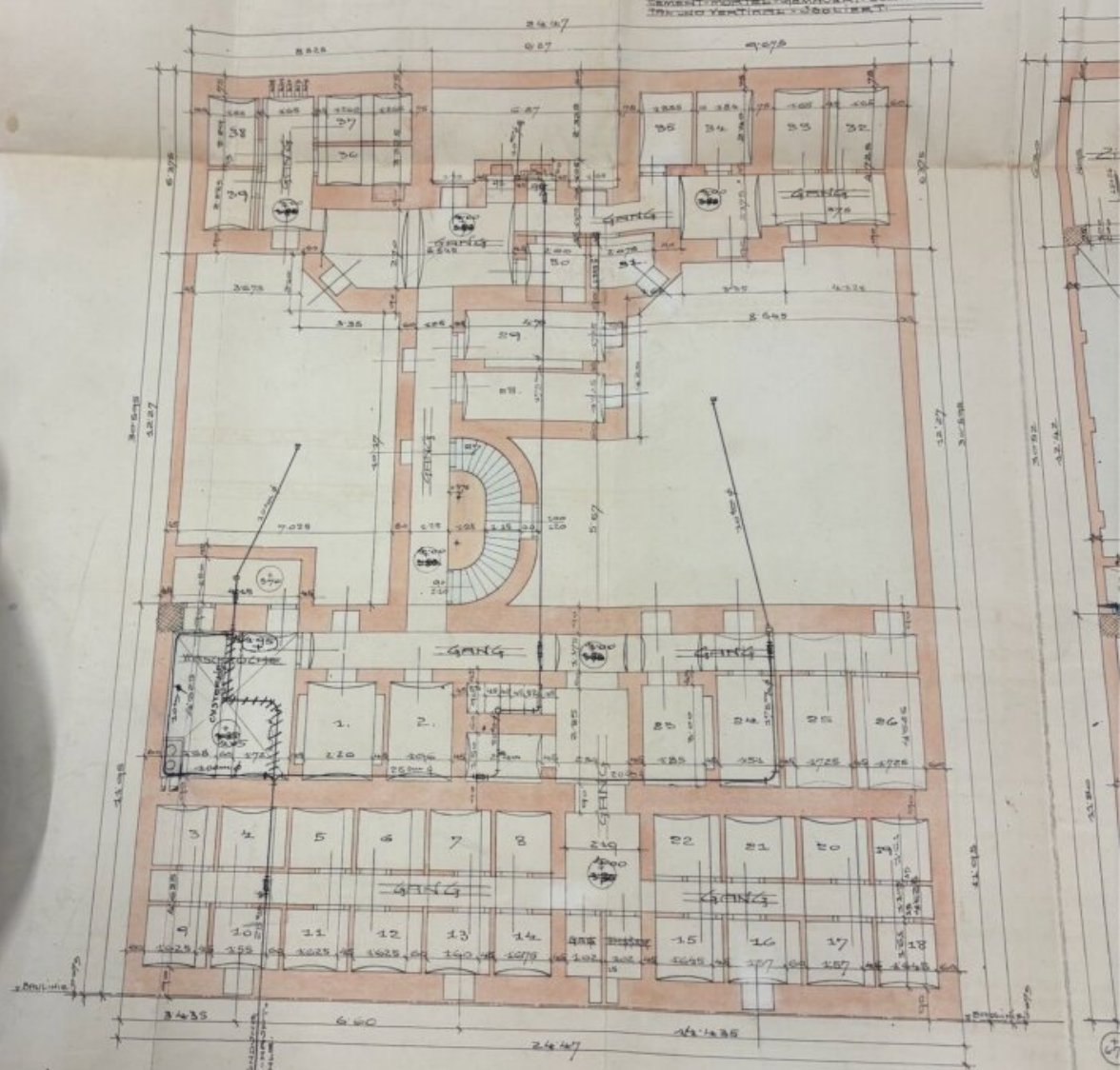


BAU: OSKAR WEISS: II TRAIENSTR. 16.

G.E.Z. 3/19. C.P. 4854.

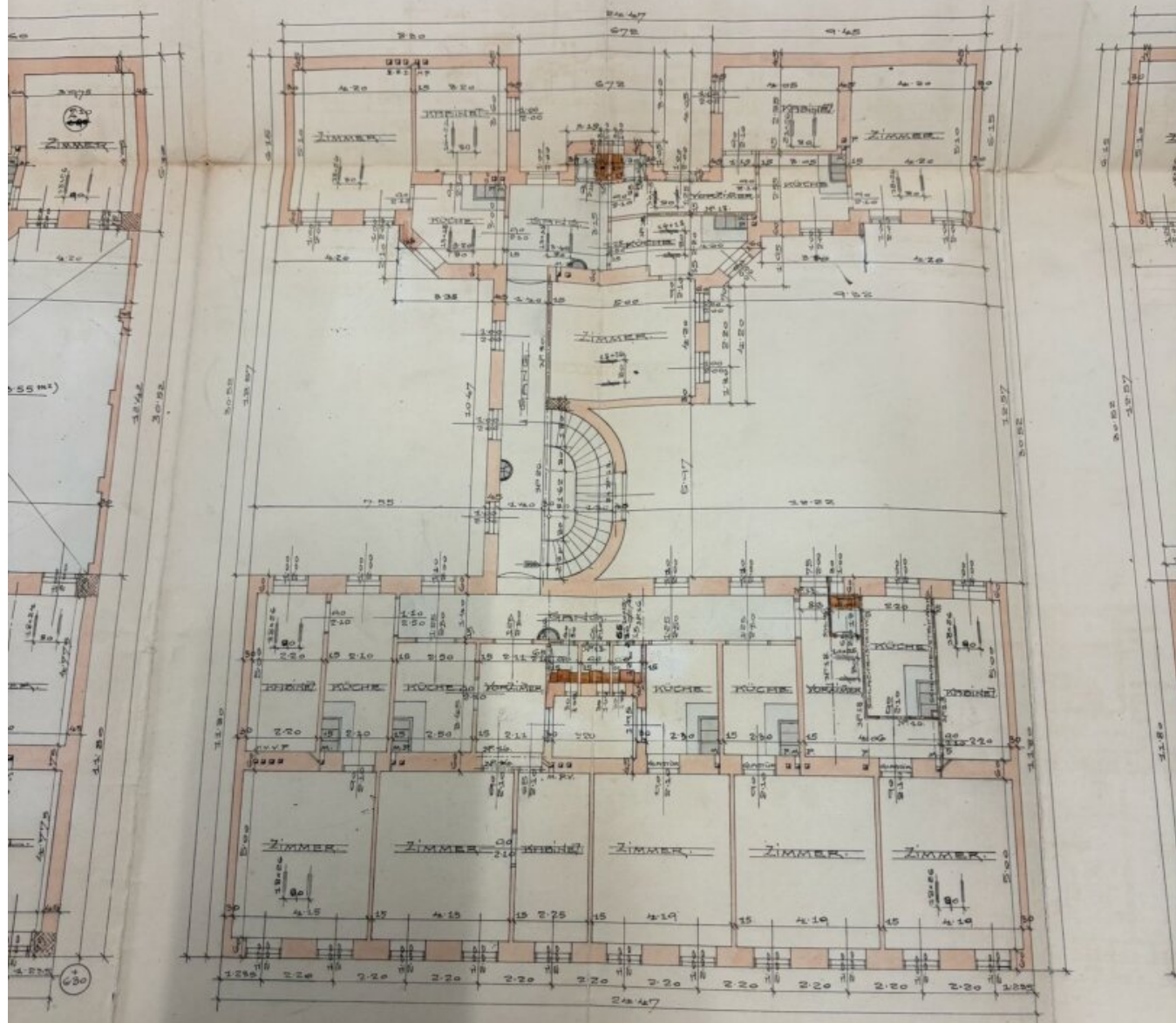
KELLER

SKOTISCHES KELLERGESAMENGE IN KÖLN
VEREINIGT FÜR DIE ERSTEN VERKÄUFE VON
KELLERPLÄTZEN IN DER KELLERSTRASSE 16.



MASSSTAB 1:400

MEZZANIN

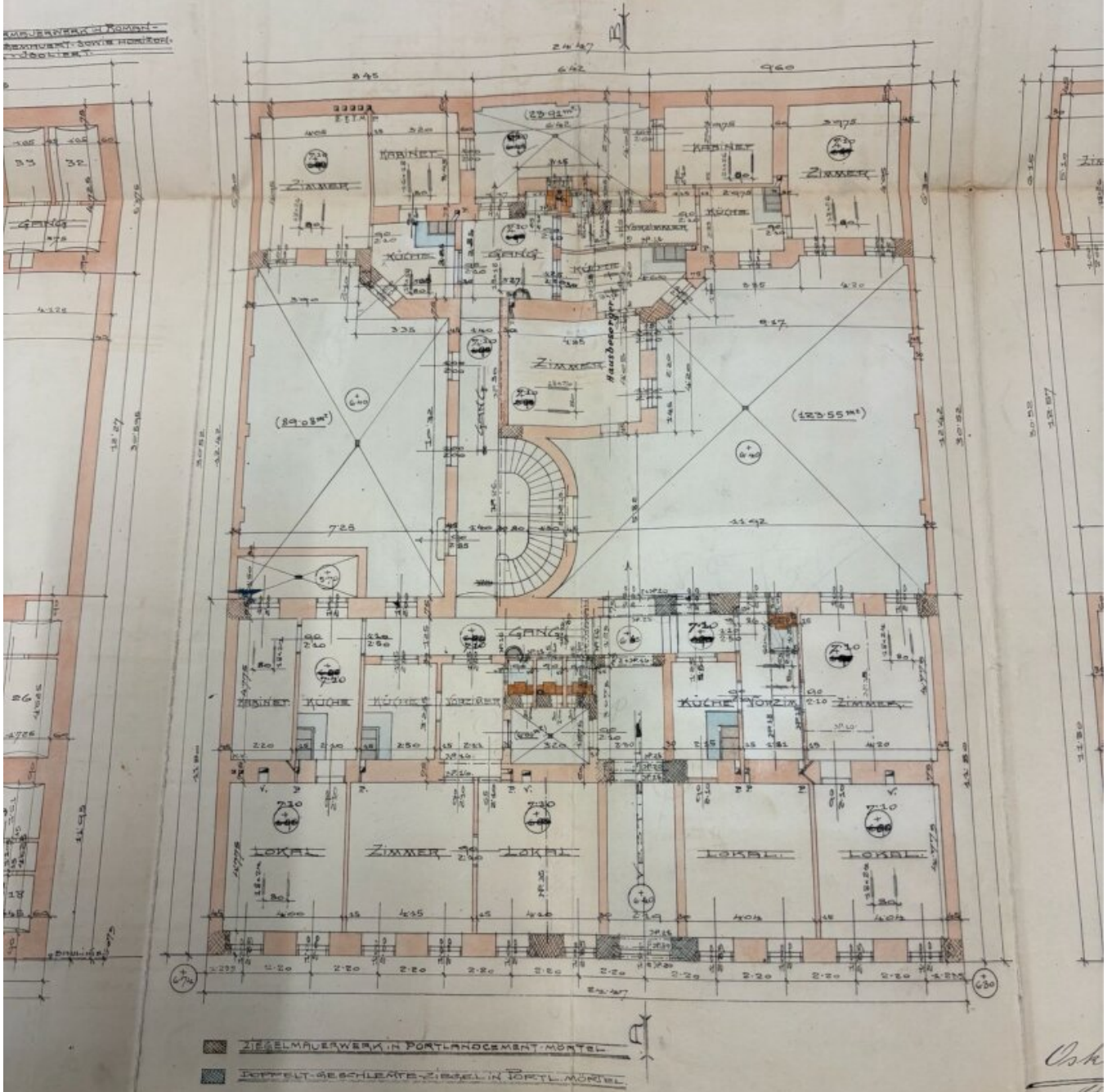


Oskar Weing
Verantwortlicher

Herr Präsident
LUDWIG ENGLISCH
ARCHITEKT
WICH, D. M. LIECHTENSTEINSTRASSE 155

L. Englisch
Architekt

PARTERRE

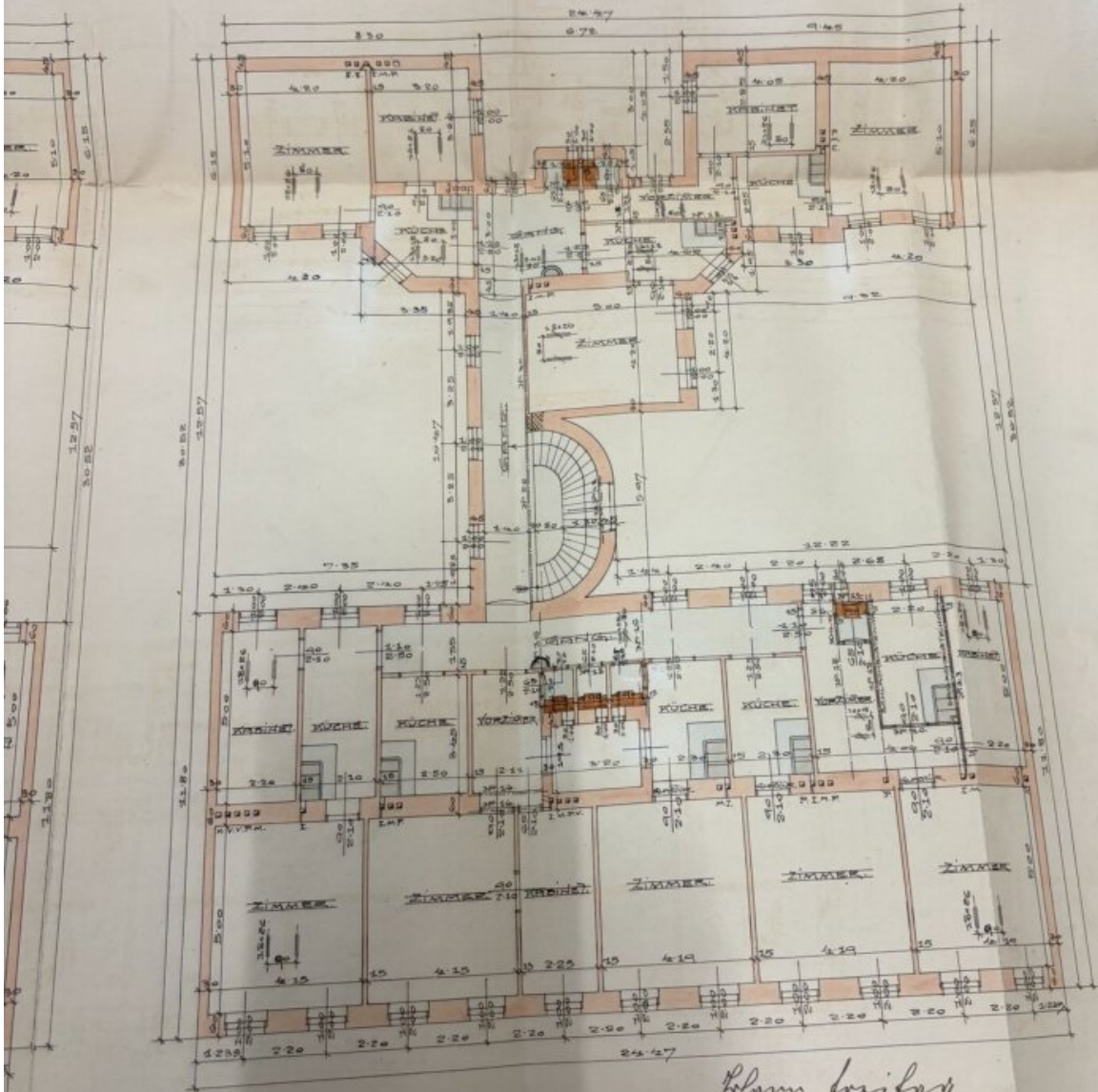


Oske
Cf

W. ABT. XIV 3843/11
 GEMEINSCHAFTL. ABT. XIV
 Von Wiener Bau- u. Planungsamt
 18.10.11

L. Wenzel
Kapferer

1. STOCK

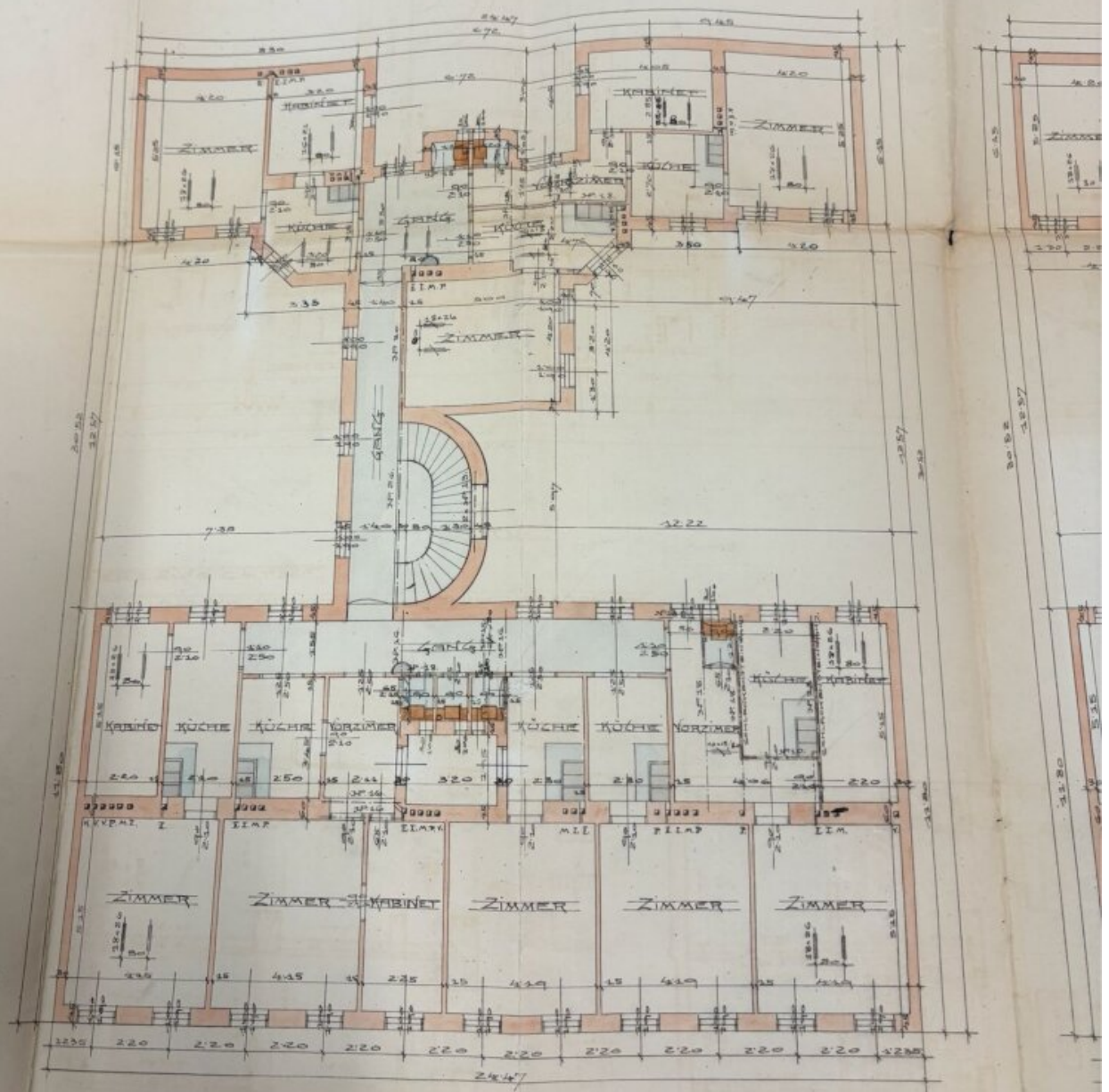


Johann Freitag
Stadtbaumeister

Johann Freitag
 Stadtbaumeister
 Wien IX, Alandgasse 40.
 Telefon 17 11 11 11

PROJ. Oskar Weiss, X. Traisenstrasse 36
DES. 3.1.1. C. 1. 1. 1.

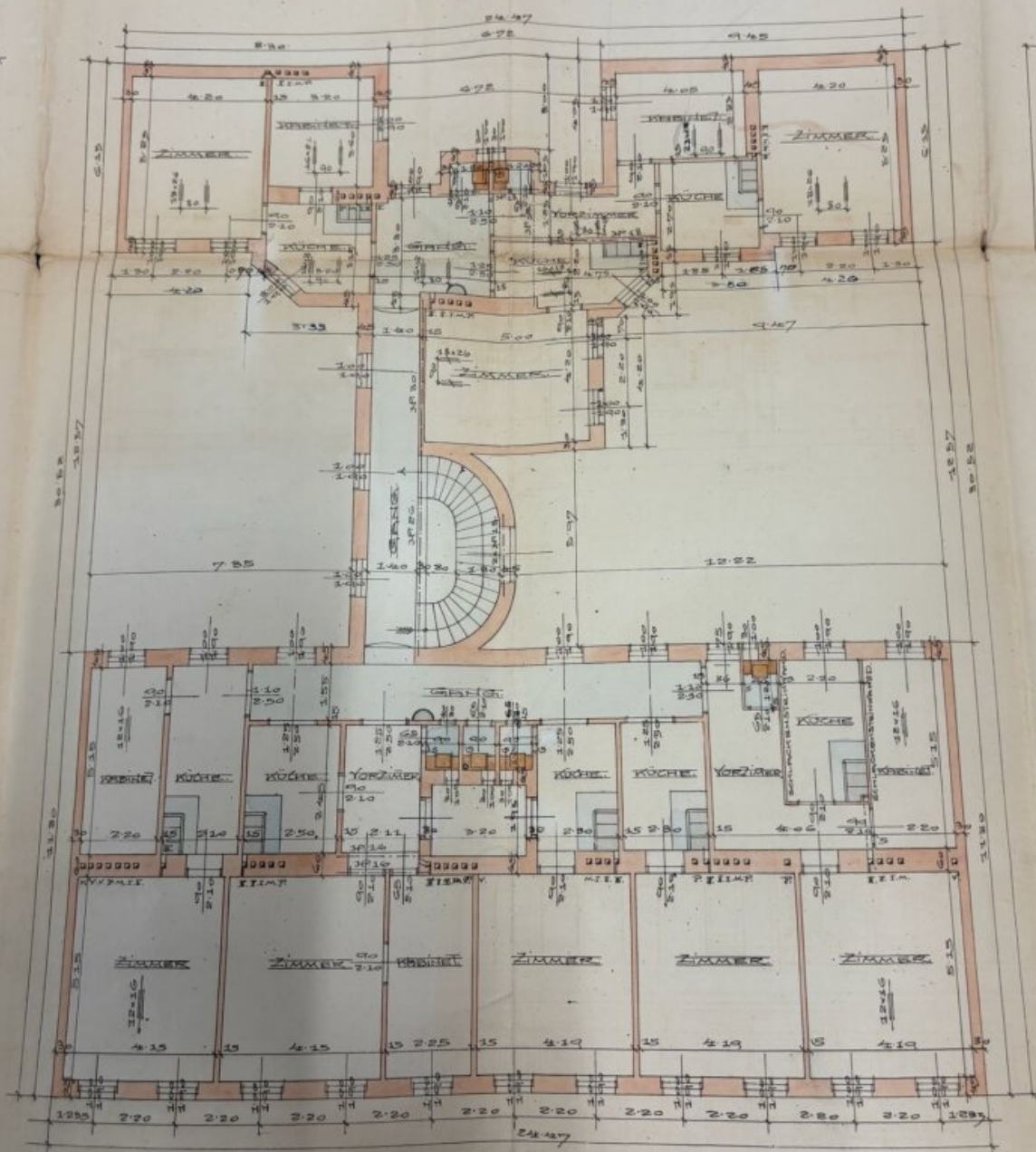
I. STOKK



SCHNITT A-B

HOCHZEMENTDACH

1. STOCK

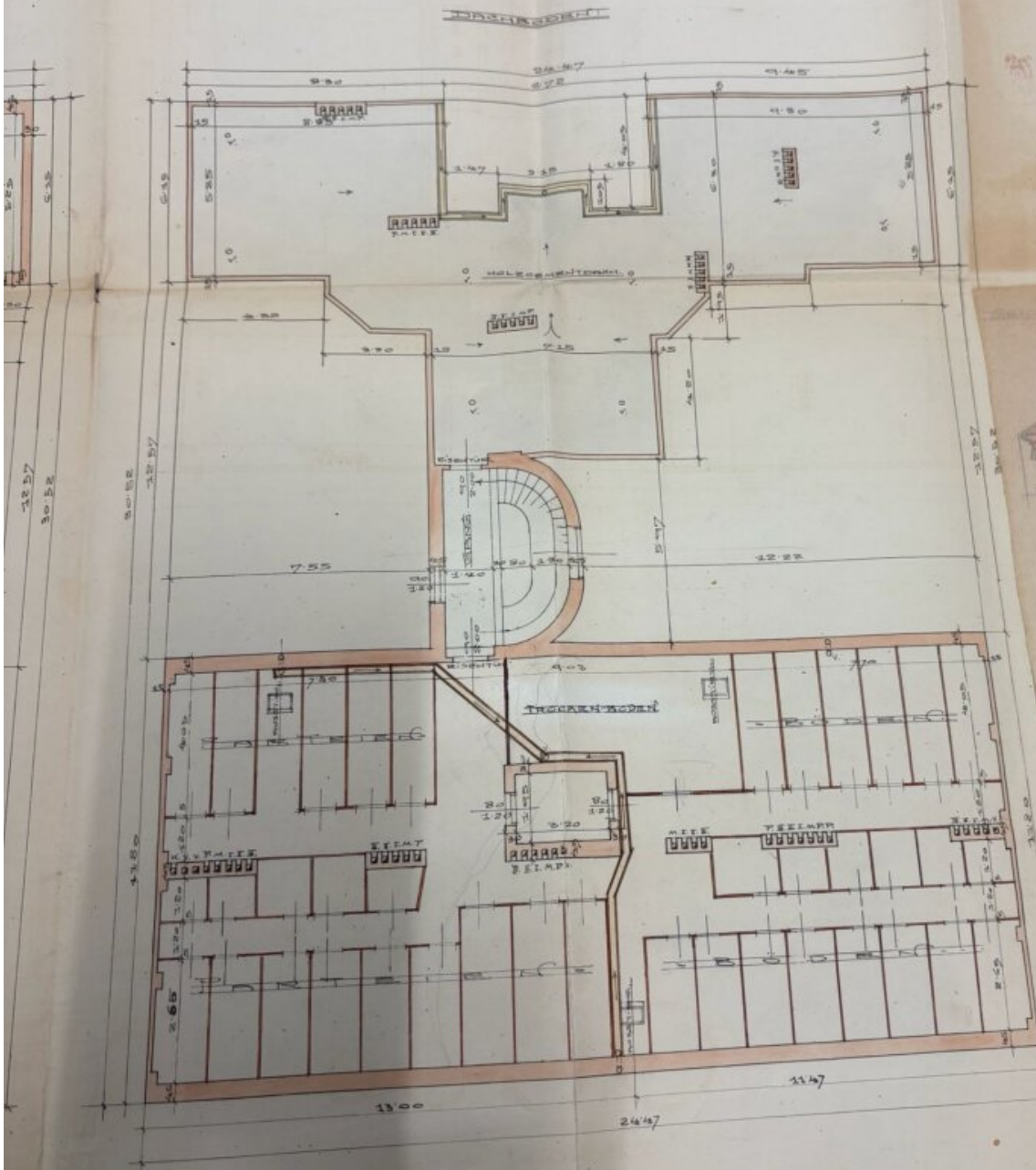


GASSEN-FACADE



M. ABT. XIV 3843/11
 GENEHMIGT
 Vom Wiener Magistrats Abt. XIV
 im Abtheilungs-Präsidentenamt
 1891

Handwritten signature
 Mag. 1891



SITUATION 1360

FLÄCHENBERECHNUNG

4. 2. 377
 Herrnd Wulsch
 H. Engerthstr. 18. 1. 1891

Bausenatigungs-
 Kommission, Gehörig

Nr.	Benennung	m ²	
		m	cm
1.	Gesammt-Bauarea.	12395	74682
2.	ab. Hof I.	3908	
3.	„ „ I.	2391	
4.	„ „ I.	600	
5.	„ „ I.	4854	24254

Objektbeschreibung

In gefragter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks gelangt ein klassisches Wiener Altbauzinshaus aus ca. 1900 diskret Off-Market zum Verkauf.

Die Liegenschaft umfasst rund ca. 1.700 m² Bestandsfläche, verteilt auf drei Regelgeschosse sowie einen nicht ausgebauten Rohdachboden.

Im Bestand befinden sich aktuell:

- 37 Wohneinheiten
- 1 gewerbliches Erdgeschosslokal (Caféhaus)

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Mietvertragsstruktur: 35 der 37 Wohnungen sind derzeit befristet vermietet. Der Großteil der Mietverträge endet bereits im Jahr 2027, weitere laufen bis 2030 aus. Zwei Wohnungen sind unbefristet vermietet.

Dadurch eröffnet sich mittelfristig ein seltenes Maß an Flexibilität für Bestandshalter, Entwickler oder strategische Repositionierungskonzepte.

Das gewerblich genutzte Erdgeschosslokal ist unbefristet vermietet und sorgt zusätzlich für stabile laufende Erträge.

Ein weiteres Highlight stellt der vorhandene Rohdachboden dar. Eine frühere Anzeige für einen möglichen Dachgeschossausbau bestand bereits und müsste neu eingereicht werden.

Entwicklungsperspektive

Die Kombination aus:

- zusammenhängender Gebäudestruktur,
- überwiegend befristeten Mietverhältnissen,

- großteils freiwerdenden Einheiten ab 2027,
- Rohdachboden
- sowie langfristiger strategischer Flexibilität

eröffnet perspektivisch außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Vorbehaltlich behördlicher, technischer und rechtlicher Genehmigungen könnte die Liegenschaft künftig auch für alternative Nutzungskonzepte interessant sein unter anderem im Bereich:

- Serviced Living
- temporäres Wohnen
- Corporate Housing
- Beherbergungskonzepte
- oder umfassende Repositionierungsstrategien im Bestand.

Die bestehende Objektstruktur bietet hierfür eine seltene Ausgangslage innerhalb eines klassischen Wiener Altbaubestands.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Off-Market-Zinshaus in Wien
- Ca. 1.700 m² Bestandsfläche
- 35 befristete Mietverhältnisse
- Frühere DG-Anzeige vorhanden
- Seltene Repositionierungs- und Entwicklungsperspektive
- Potenzial für alternative Nutzungskonzepte (subject to approvals)

LAGE:

- Die Traisengasse befindet sich im aufstrebenden 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau und profitiert zunehmend von der infrastrukturellen Entwicklung des gesamten Umfelds.

Die Nähe zur S-Bahn-Station Traisengasse, die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung, die rasche Erreichbarkeit der Innenstadt sowie die Entwicklungsdynamik rund um den Nordwestbahnhof machen den Standort sowohl für klassische Wohnnutzung als auch langfristige Entwicklungskonzepte besonders attraktiv.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- S7
- Bus 5A, 11A, 37A
- Straßenbahn 2

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Jasko Hodzic unter der Telefonnummer +436649740501 oder per E-mail unter jasko@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap