

**Klassisches Mittelzinshaus mit ca. 92% Leerstand und
bewilligtem Dachgeschoss-Ausbau sowie sieben
Garagenplätzen**



Objektnummer: 4092

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1917
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	345,74 m²
Nutzfläche:	1.044,00 m²
Gesamtfläche:	923,81 m²
Lagerfläche:	46,21 m²
Bürofläche:	399,26 m²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.394,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

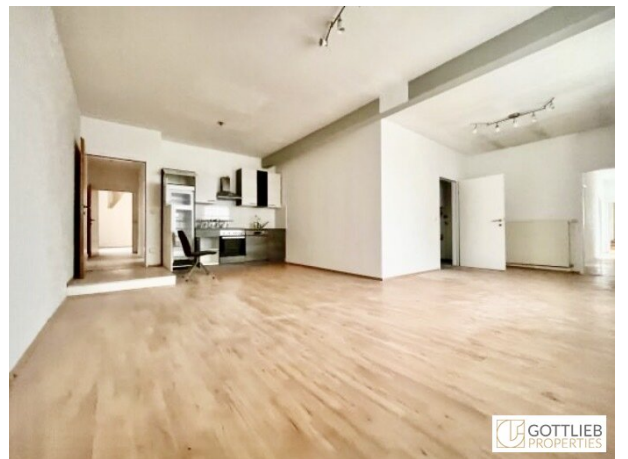
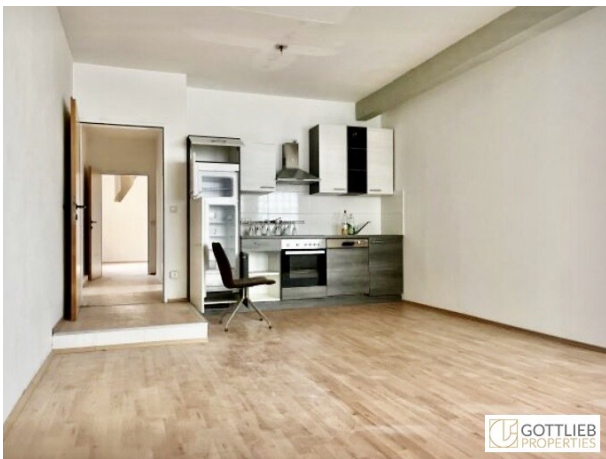
Desirée Gottlieb

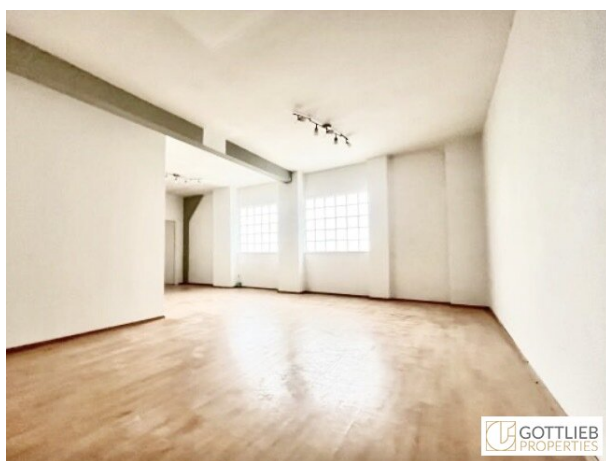
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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

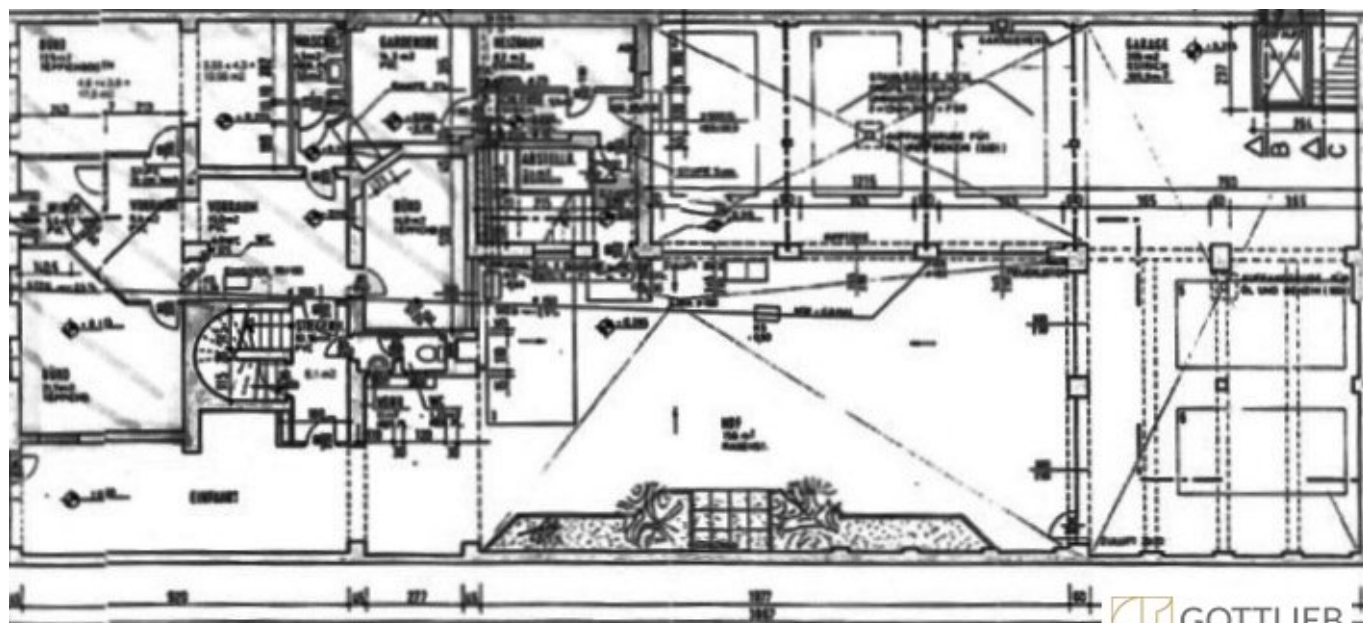




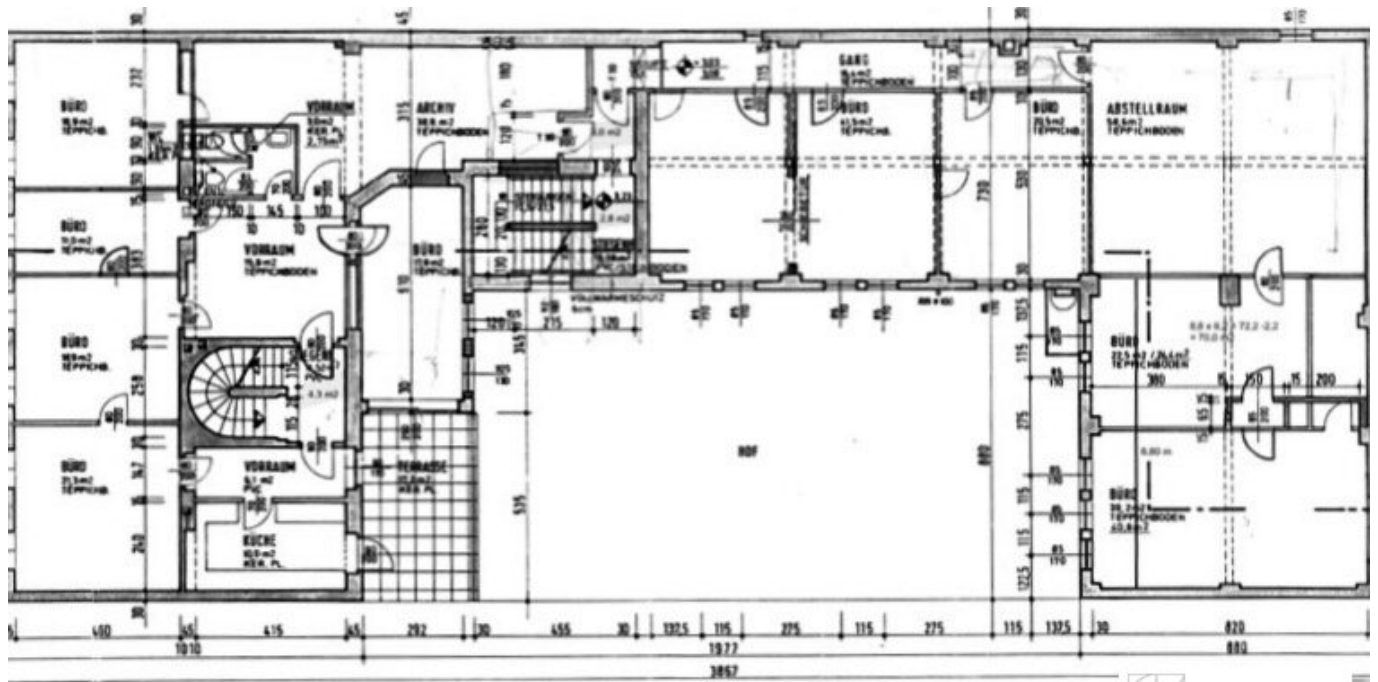




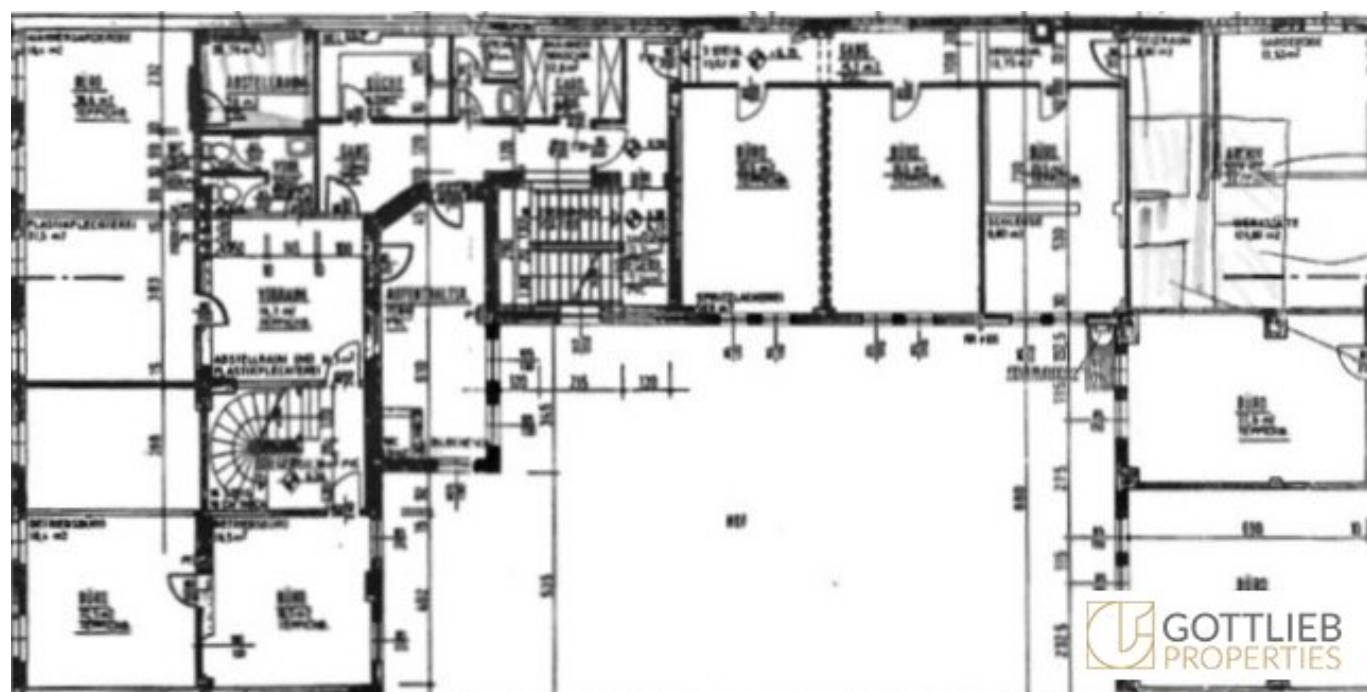


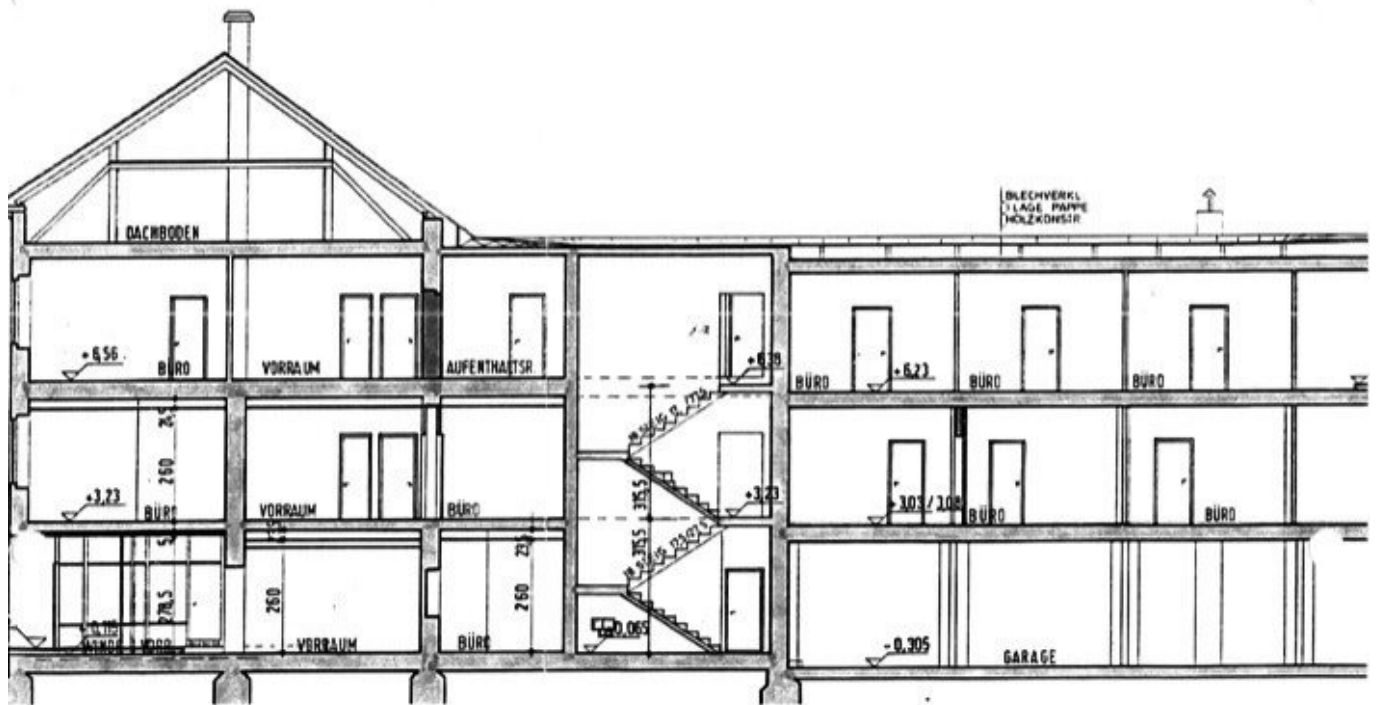


ERDGESCHOSS



1. STOCK





Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein dreigeschossiges Mittelzinshaus mit glatter Fassade im achtzehnten Wiener Gemeindebezirk Währing.

Der straßenseitige Gebäudeteil wurde im Jahre 1917 erbaut. Der Hoftrakt wurde im Jahre 1925 zweigeschossig errichtet und im Jahre 1929 um ein drittes Geschoss erweitert sowie ein Gebäudeteil hinten zugebaut.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 629 m² umfasst die Liegenschaft derzeit eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.044 m², aufgegliedert in Büroeinheiten mit gesamt ca. 399,26 m² sowie Wohnungen mit ca. 345,74 m² Grundfläche.

Ein Büro mit Garage ist noch bis zum 30. September 2026 befristet vermietet. Ab dem 1. Oktober 2026 oder nach Vereinbarung ist dieses Objekt bestandsfrei.

Der aktuelle Leerstand beträgt ca. 92%.

Für das gesamte Haus inklusive Dachboden liegt bereits eine Baubewilligung per 22. Juli 2026 vor. Die Planung für den Ausbau des dritten Obergeschosses und des Dachgeschosses mit ca. 353,27 m² Wohnnutzfläche inklusive Terrassen sieht eine geschmackvolle Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung vor.

Der Bestand

- + Gesamtfläche laut Einreichplanung ca. 1.277,08 m²
- + drei Geschosse inklusive Rohdachboden
- + Büros mit ca. 399,26 m² Nutzfläche
- + Wohnungen mit ca. 345,74 m² Nutzfläche
- + gesamt ca. 1044 m² Nutzfläche
- + zwei separate Stiegenhäuser im Innenhof
- + sieben Garagenplätze mit ca. 110 m² Nutzfläche, davon vier Stapel Parker
- + Garage gesamt ca. 132,60 m² Nutzfläche

+ ein Abstellraum mit ca. 26 m² Nutzfläche

+ ein Lagerraum mit ca. 28 m² Nutzfläche

+ ein Büro mit ca. 58,60 m² Nutzfläche sowie eine ca. 22 m² große Garage sind noch bis zum 31. September 2026 befristet vermietet

+ fünf Büros und zwei Wohneinheiten mit ca. 686,40 m² Nutzfläche sowie vier Garagenplätze sind bestandsfrei

Der Ertrag

Laut Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag per 01.01.2026 ca. € 6.000,00 netto p.a.

Das Potential

+ Baubewilligung drittes Obergeschoss und Dachgeschossausbau per 22. Juli 2026

+ Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion

+ Aufstockung um ein drittes Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss

+ Errichtung von vier Wohneinheiten im dritten Obergeschoss und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 353,27 m² Wohnfläche mit Balkonen, Terrassen und Dachgarten

+ für die kurzfristige Vermietung sind 43 Betten möglich

Übersicht Altbestand und Neubau in Prozent-Anteilen:

Altbestand:		m ²	%-Anteil
Garage		132,60 m ²	10,38%
allgemeine Fläche EG		46,21 m ²	3,62%
Bürofläche, EG, 1.OG, 2.OG		399,26 m ²	31,26%
Wohnungen 1.OG und		345,74 m ²	27,07%

2.OG			
	Summe Altbestand:	923,81 m²	72,34%
Neubau:			
Wohnungen, 3.OG und DG		353,27 m ²	27,66%
	Gesamtsumme:	1.277,08 m²	100,00%

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U6 Alser Straße

+ Straßenbahn-Linien 43, 44

+ Wiener Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt erreicht man in ca. 20 Minuten fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Währing, der 18. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngebieten Wiens.

Die unmittelbare Nähe zur Jörgerstraße und zur Hernalser Hauptstraße garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Erholung findet man im Sommer im Neuwaldegg- oder im Schafberg-Bad sowie im Winter in der Kunsteisbahn Engelmänn - alle mit wunderbarem Blick über die Dächer Wiens. Legendär ist auch das 1914 errichtete Jörgerbad, welches das älteste bestehende Wiener Hallenbad ist und unter Denkmalschutz steht. Die weitläufigen Parkanlagen des Schwarzenberg-Parks in Neuwaldegg oder der Wienerwald, das Sportzentrum Marswiese laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Kulturell findet man im Wiener Metropoli diverse Veranstaltungen und Konzerte.

Sonstiges

Der mit der Bank abgestimmte Kaufpreis beträgt € 2,500.000.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap