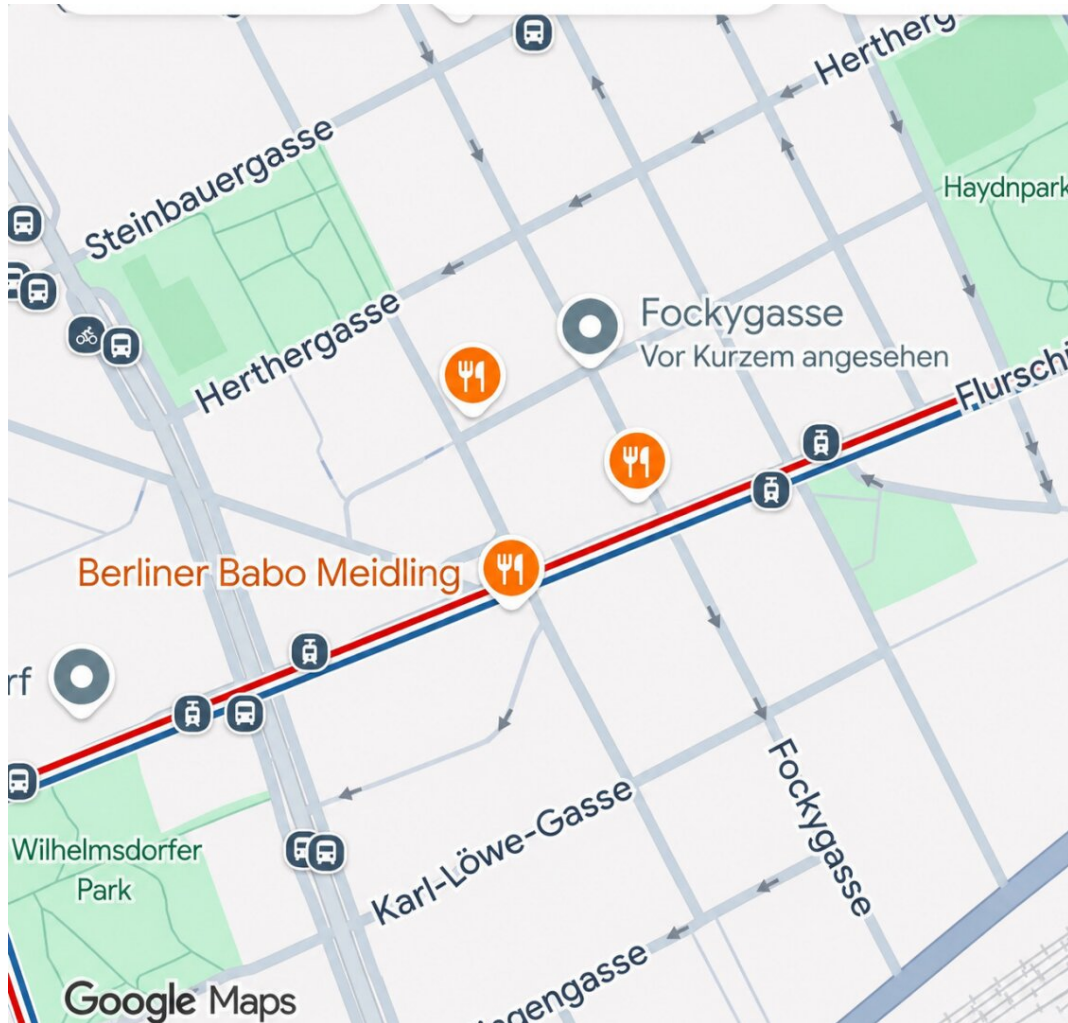


Bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in 1120 Wien



Objektnummer: 2142/22617

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	900,00 m²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Oec Zoran Kalabic,MBA

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

T +43 69918886633
H +43 69918886633
F +43 905003030

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

Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt ein vollständig bestandsfreies Gründerzeithaus mit erheblichem Revitalisierungs- und Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück von ca. 317 m² und verfügt im Bestand über eine Nutzfläche von rund 800 m². Das Gebäude umfasst insgesamt 18 bestandsfreie Wohneinheiten.

Die vollständige Bestandsfreiheit stellt einen besonderen Vorteil für eine zukünftige Projektentwicklung dar. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude gesamtheitlich zu sanieren, technisch aufzuwerten und entsprechend neu zu positionieren.

Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Bauträger, Projektentwickler und Investoren, die nach einem Entwicklungsobjekt mit bestehender Gebäudesubstanz und zusätzlichem Ausbaupotenzial suchen.

Entwicklungspotenzial

Für die Liegenschaft liegt bereits eine Planung für einen **zweigeschossigen Dachgeschossausbau** vor.

Nach aktuellem Planungsstand besteht dadurch Potenzial zur Schaffung von rund **320 m² zusätzlicher Nutzfläche**.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes und des geplanten Dachgeschossausbaus könnte somit eine **Gesamtnutzfläche von rund 1.120 m²** erreicht werden.

Der Dachgeschossausbau ist derzeit **nicht baubewilligt**. Die angeführten zusätzlichen Flächen verstehen sich daher ausdrücklich als Entwicklungspotenzial auf Basis der vorhandenen Planung und vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sowie einer technischen und statischen Prüfung.

Zustand der Liegenschaft

Das Gebäude befindet sich in einem **stark sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit eine interessante Ausgangsbasis für eine umfassende Revitalisierung und Neupositionierung.

Sanierungsbedarf besteht insbesondere in Bereichen der **Fassade, Feuchtigkeitsthematik, Fenster und Türen sowie teilweise an der bestehenden Bausubstanz.**

Gemäß den vorliegenden technischen Informationen besteht in einzelnen Bereichen der Fassade bzw. des Gesimses zudem Prüfungs- und Sicherungsbedarf.

Im Zuge einer zukünftigen Projektentwicklung wird daher eine umfassende technische und statische Prüfung der Liegenschaft empfohlen.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 317 m²
- **Bestandsnutzfläche:** ca. 800 m²
- **Wohneinheiten:** 18
- **Bestand:** vollständig bestandsfrei
- **Geschosse im Bestand:** 6
- **Dachgeschoss:** Planung für zweigeschossigen Ausbau vorhanden
- **DG-Entwicklungspotenzial:** ca. 320 m² zusätzliche Nutzfläche
- **Potenzielle Gesamtnutzfläche:** ca. 1.120 m²
- **Lift:** derzeit nicht vorhanden
- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Baujahr:** Jahrhundertwende
- **Zustand:** stark sanierungsbedürftig
- **Widmung straßenseitig:** GB IV g, Gebäudehöhe max. 18 m
- **Widmung hofseitig:** G

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **Wien-Meidling**, einem gewachsenen und urban geprägten Wohnbezirk mit sehr guter Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte.

Highlights

? **Vollständig bestandsfreies Gründerzeithaus**

? **18 Wohneinheiten**

? **Rund 800 m² bestehende Nutzfläche**

? **Planung für zweigeschossigen Dachgeschossausbau vorhanden**

? **Rund 320 m² zusätzliches Entwicklungspotenzial**

? **Potenzielle Gesamtnutzfläche von rund 1.120 m²**

? **Attraktive Ausgangsbasis für umfassende Revitalisierung**

? **Besonders interessant für Bauträger, Entwickler und Investoren**

? **Etablierter Standort in Wien-Meidling**

Hinweis zur Kontaktaufnahme

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können Anfragen ausschließlich unter vollständiger Bekanntgabe von **Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse** bearbeitet werden.

Gerne übermitteln wir Ihnen nach entsprechender Anfrage weiterführende Informationen und Unterlagen zur Liegenschaft.

Durch unser Netzwerk aus Rechtsanwalt, Notar und Finanzierungspartner können wir bei Bedarf eine effiziente und professionelle Abwicklung des gesamten Transaktionsprozesses begleiten.

Für weitere Informationen und Auskünfte steht Ihnen gerne

Herr Zoran Kalabic

Tel.: +43 699 188 86 633

E-Mail: kalabic@4m-immo.at

zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap