

Bestandsfreies Gründerzeitzinshaus | 1060 Wien



Objektnummer: 2142/22619

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.720,00 m ²
Nutzfläche:	2.150,00 m ²
Terrassen:	3
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
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

Zum Verkauf gelangt ein **sanierungsbedürftiges, nahezu vollständig bestandsfreies und bereits parifiziertes Gründerzeitzinshaus** in zentraler Lage des **6. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Liegenschaft verfügt über rund **1.975 m² verkaufbare Nutzfläche** und insgesamt **36 Einheiten** und bietet damit eine interessante Ausgangslage für eine umfassende Revitalisierung und anschließende Verwertung.

Das klassische Gründerzeithaus stammt aus der **Jahrhundertwende** und ist über **zwei Stiegen** erschlossen. Das Gebäude ist rund um einen Innenhof angeordnet und umfasst ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein bereits **1995 ausgebautes Dachgeschoss**.

Ein besonderer Vorteil der Liegenschaft liegt in der bestehenden **Parifizierung sowie der nahezu vollständigen Bestandsfreiheit**. Bis auf eine Wohnung im Dachgeschoss sind die Einheiten bestandsfrei.

Damit bietet das Objekt insbesondere für **Investoren, Bauträger und Projektentwickler** interessante Voraussetzungen für eine umfassende Sanierung, Neupositionierung und anschließende Einzelverwertung.

ZUSTAND & POTENZIAL

Die Wohnungen sowie die Allgemeinflächen befinden sich in einem **stark sanierungsbedürftigen Zustand**.

Der bestehende Sanierungsbedarf eröffnet die Möglichkeit, die Liegenschaft gesamtheitlich zu revitalisieren und die einzelnen Einheiten entsprechend heutigen Wohnstandards neu zu positionieren.

Insbesondere die Kombination aus **nahezu vollständiger Bestandsfreiheit, bestehender Parifizierung und 36 Einheiten** schafft attraktive Voraussetzungen für eine Sanierungs- und Verwertungsstrategie.

ECKDATEN

Grundstücksfläche: ca. 769 m²

Wohnfläche: ca. 1.970 m²

Verkaufbare Nutzfläche: ca. 1.975 m²

Terrassenflächen: ca. 33 m²

Einheiten: 36

Stiegen: 2

Geschosse: KG + EG + 3 OG + DG

Dachgeschoss: 1995 ausgebaut

Parifizierung: vorhanden / Wohnungseigentum begründet

Bestand: bis auf eine DG-Wohnung bestandsfrei

Zustand: stark sanierungsbedürftig

Keller: vorhanden

Lift: nicht vorhanden

Baujahr: Jahrhundertwende

HIGHLIGHTS

? 36 Einheiten

? Nahezu vollständig bestandsfrei

? Bereits parifiziert / Wohnungseigentum begründet

? Ca. 1.975 m² verkaufbare Nutzfläche

? Ca. 1.970 m² Wohnfläche

? Zwei Stiegehäuser

? Dachgeschoss bereits 1995 ausgebaut

? Private Gartenflächen vorhanden

? Attraktive Grundlage für umfassende Revitalisierung

? Interessantes Potenzial für anschließende Einzelverwertung

? Zentrale innerstädtische Lage in 1060 Wien

LAGE – 1060 WIEN

Die Liegenschaft befindet sich im **6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf**, einem zentral gelegenen und etablierten innerstädtischen Wohnbezirk.

Das Umfeld bietet eine ausgezeichnete urbane Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere wichtige Stadtteile rasch erreichbar.

Die Kombination aus innerstädtischer Lage, gewachsener Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht den Standort insbesondere auch im Hinblick auf eine zukünftige Sanierung und Einzelverwertung interessant.

KONTAKT & WEITERE INFORMATIONEN

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von **Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse** bearbeiten können.

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

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

Für weitere Informationen und Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Zoran Kalabic

Tel.: +43 699 188 86 633

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

Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und

Unterlagen und sind ohne Gewähr. Flächenangaben sowie Angaben zum Bestand und zur Parifizierung sind vom Interessenten im Zuge einer technischen und rechtlichen Prüfung eigenständig zu verifizieren.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap