

**HISTORISCHES ZINSHAUSJUWEL AUS FAMILIENBESITZ  
IN BESTLAGE DES 18. BEZIRKS - CHARMANTER ALTBAU  
AUS FAMILIENBESITZ MIT EXZELLENTER  
INFRASTRUKTUR - NÄHE AKH UND KUTSCHKERMARKT -  
3,4% RENDITE**



**Objektnummer: 5157**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 598,25 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 598,25 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 197,80 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,11                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.800.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 3.008,78 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

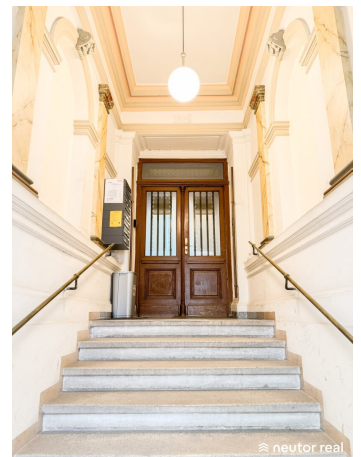


**Manuel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

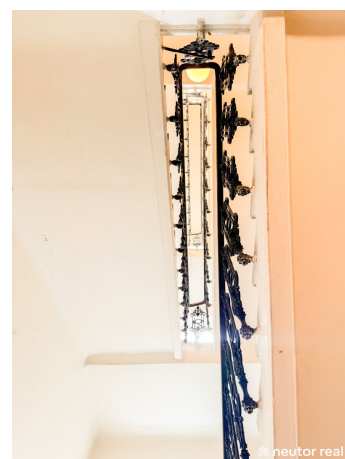
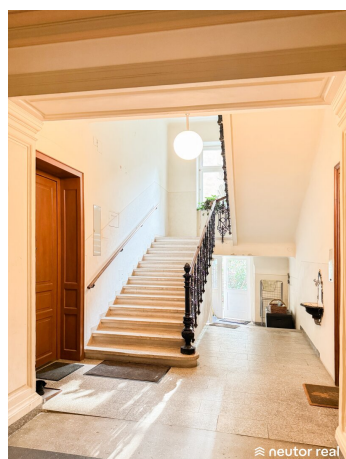
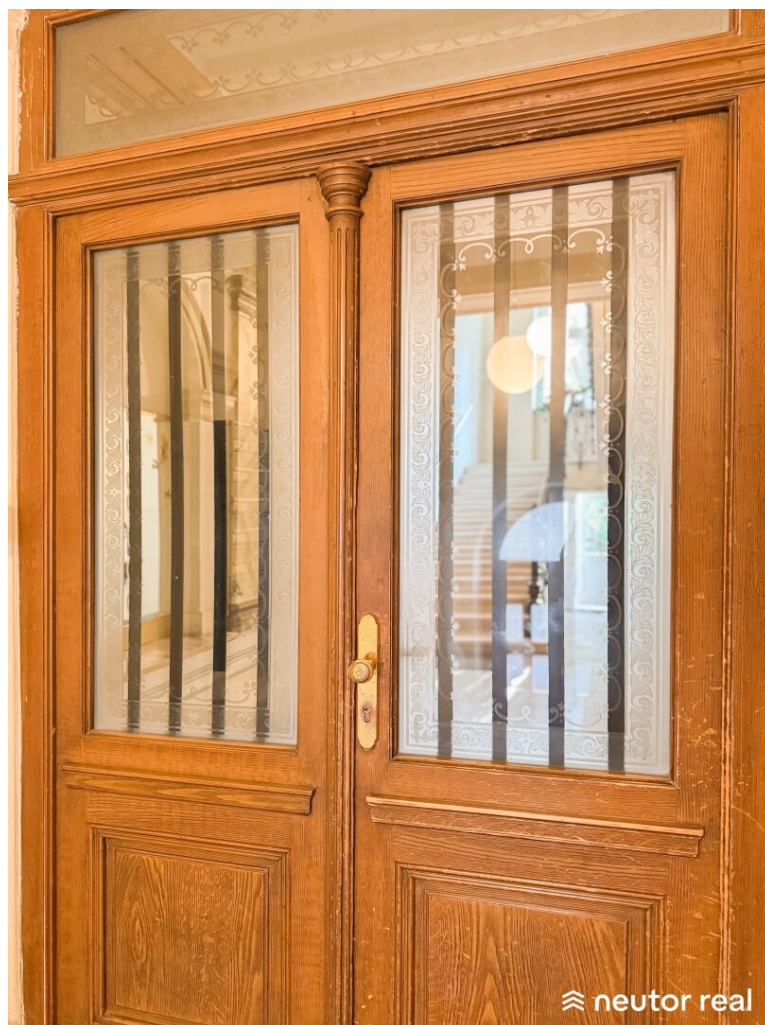
T +43 1 532 37 30  
H +43 664 217 17 09













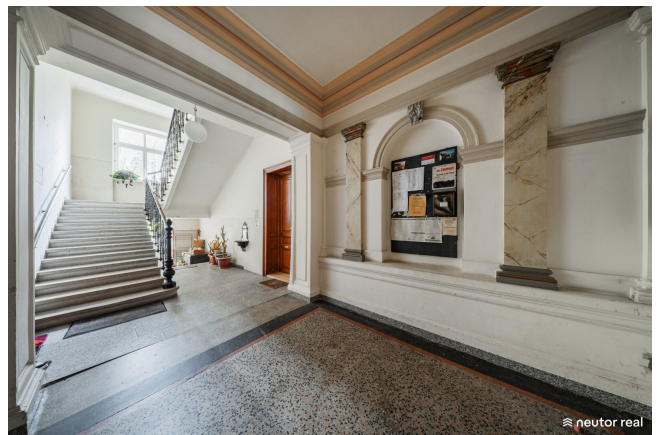
≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real









## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihre einladende Atmosphäre, sondern bietet auch ein bemerkenswertes Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Ein besonderes Highlight: Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und eröffnet zusätzlichen Wohnraum – ideal für alle, die sich ein kreatives Refugium, ein gemütliches Atelier oder weitere Wohnfläche wünschen. Eine bereits vorliegende Studie zeigt vielversprechende Möglichkeiten auf und erleichtert die Umsetzung Ihrer persönlichen Wohnträume. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial inspirieren und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

### Eckdaten:

WNFL Bestand: ca. 598,25 m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen

WNFL DG Potential: ca. 245 m<sup>2</sup> Außenflächen

Anteil: 1/1

Stockwerke: 4 zzgl. Kellergeschoss

Wohneinheiten: 7 Wohnungen

Lift: nein

Keller: ja

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: nein

Heizung: dezentral über Gasetagenheizungen

### Beschreibung:

Das ehrwürdige Zinshaus aus Familienbesitz befindet sich in einem gemischten Baugebiet der Bauklasse III und wurde in geschlossener Bauweise errichtet. Es umfasst vier Stockwerke zuzüglich eines Kellergeschosses und besticht durch das typische hochparterre als Einstiegsebene. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch Potenzial für zukünftige Erweiterungen oder Anpassungen. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen, sodass sich insgesamt zehn Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 67,78 m<sup>2</sup> und 138,77

m<sup>2</sup> ergeben.

Der aktuelle **Bestand** setzt sich aus ca. **392,59 m<sup>2</sup>** unbefristet vermieteter Fläche und ca. 69,00 m<sup>2</sup> befristet vermieteter Fläche zusammen. Derzeitige monatliche Nettomietzinseinnahmen belaufen sich auf € 2.879,70, was einem jährlichen **IST Ertrag** von € **34.556,40** entspricht. Hier ist anzumerken, dass die Top 7+10 von einer der Eigentümerinnen bewohnt wird und kein Mietzins entrichtet wird. Auf Basis einer kalkulatorischen Miete in Höhe von netto € 20/m<sup>2</sup> ergibt dies einen mtl. Wert in Höhe von € 2.733,20, was einem jährlichen Ertrag von € 32.798,40 entspricht und daher einen **SOLL Ertrag** in Höhe von € **67.354,80** ergibt.

Dieses außergewöhnliche Zinshaus vereint historische Eleganz mit langfristigem Anlagepotenzial und bietet sowohl Investoren als auch Liebhabern klassischer Wiener Immobilien eine einmalige Gelegenheit.

|          |                       |                                                        |
|----------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Top 2    | 67,78 m <sup>2</sup>  | unbefristet nach Richtwert (Kat. C) vermietet          |
| Top 3    | 69,00 m <sup>2</sup>  | befristet nach Richtwert (Kat. A) vermietet            |
| Top 4    | 86,00 m <sup>2</sup>  | unbefristet nach Richtwert (Kat. C) vermietet          |
| Top 5    | 72,00 m <sup>2</sup>  | unbefristet nach Kategoriemietzins (Kat. A) vermietet  |
| Top 6    | 72,00 m <sup>2</sup>  | unbefristet nach Richtwert (Kat. A) vermietet          |
| Top 7+10 | 136,66 m <sup>2</sup> | <b>Eigengenutzt - wird leer übergeben (Maisonette)</b> |
| Top 8    | 94,81 m <sup>2</sup>  | unbefristet nach Richtwertmietzins (Kat. A) vermietet  |

**Bestand:**

Unbefristet vermietet: ca. 392,59 m<sup>2</sup>

Befristet vermietet: ca. 69,00 m<sup>2</sup>

Leerstand nach Verkauf: ca. 136,66 m<sup>2</sup>

Gesamt WNFL: 598,25 m<sup>2</sup>

**Potential:**

DG Ausbau für 2 Wohneinheiten

WNFL ca. 245 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 31 m<sup>2</sup> Außenflächen

**Ertrag:**

IST Nettomietzins Einnahmen € 2.879,70 mtl.

**IST Ertrag € 34.556,40 p.a.**

SOLL Ertrag € 5.612,90 mtl.

**SOLL Ertrag € 67.354,80**

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 1.800.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

**Vertragsserrichtungskosten:** 1,0% zzgl. Barauslagen und USt.

### **Lage + Infrastruktur:**

Das Zinshaus befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage des 18. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist erstklassig: In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 40 und 41 (Station „Canongasse“), die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum gewährleisten. Zusätzlich ist die U6-Station „Währinger Straße/Volksoper“ in wenigen Minuten erreichbar, was eine ideale Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz sicherstellt. Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig und bequem erreichbar. Die nahegelegene Währinger Straße bietet eine breite Auswahl an Supermärkten, Boutiquen, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Für größere Einkäufe steht die Shoppingmeile am Gürtel oder der Kutschkermarkt mit seinen frischen regionalen Produkten und gastronomischen Angeboten zur Verfügung. Auch für Familien ist die Umgebung bestens geeignet. Schulen und Bildungseinrichtungen wie das Schottengymnasium oder die Volksschule Kutschkergasse liegen in der Nähe. Darüber hinaus befinden sich mehrere Kindergärten sowie die renommierte Universität für Bodenkultur in der näheren Umgebung. Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Der nahe Türkenschanzpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einem entspannten Picknick ein. Kulturinteressierte kommen durch die Volksoper oder das Schubert-Theater, die beide gut erreichbar sind, auf ihre Kosten. Zahlreiche Cafés und Restaurants in der Umgebung ergänzen das vielfältige Freizeitangebot.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

## **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 <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap