

++ Großartiges Eckzinshaus mit hohem Leerstand & baubewilligtem Ausbaupotenzial – 1160 Wien ++



Objektnummer: 8345

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.250,00 m ²
Nutzfläche:	1.855,00 m ²
Gesamtfläche:	1.250,00 m ²
Verkaufsfläche:	296,00 m ²
Bürofläche:	87,00 m ²
Kaufpreis:	3.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



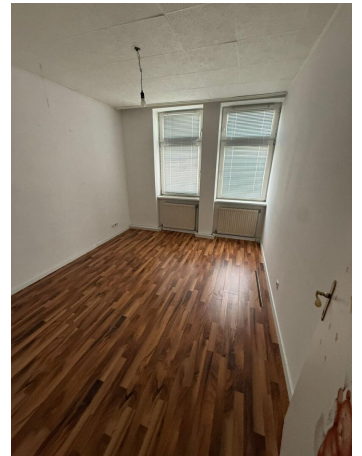
Philipp Grabner

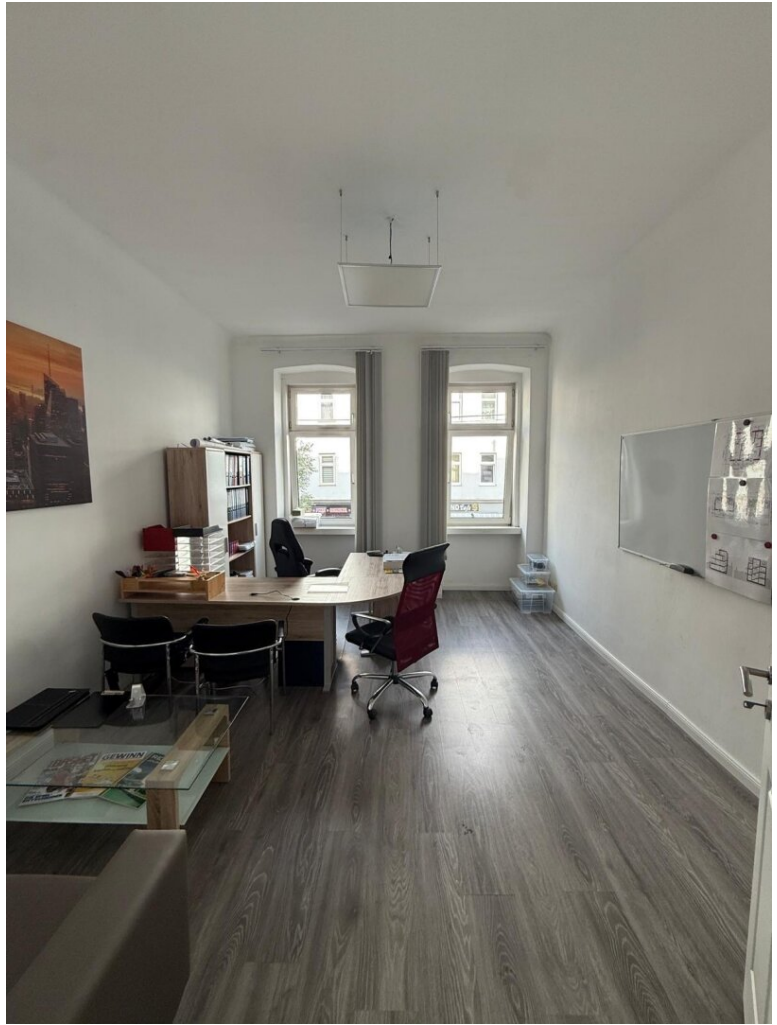
Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

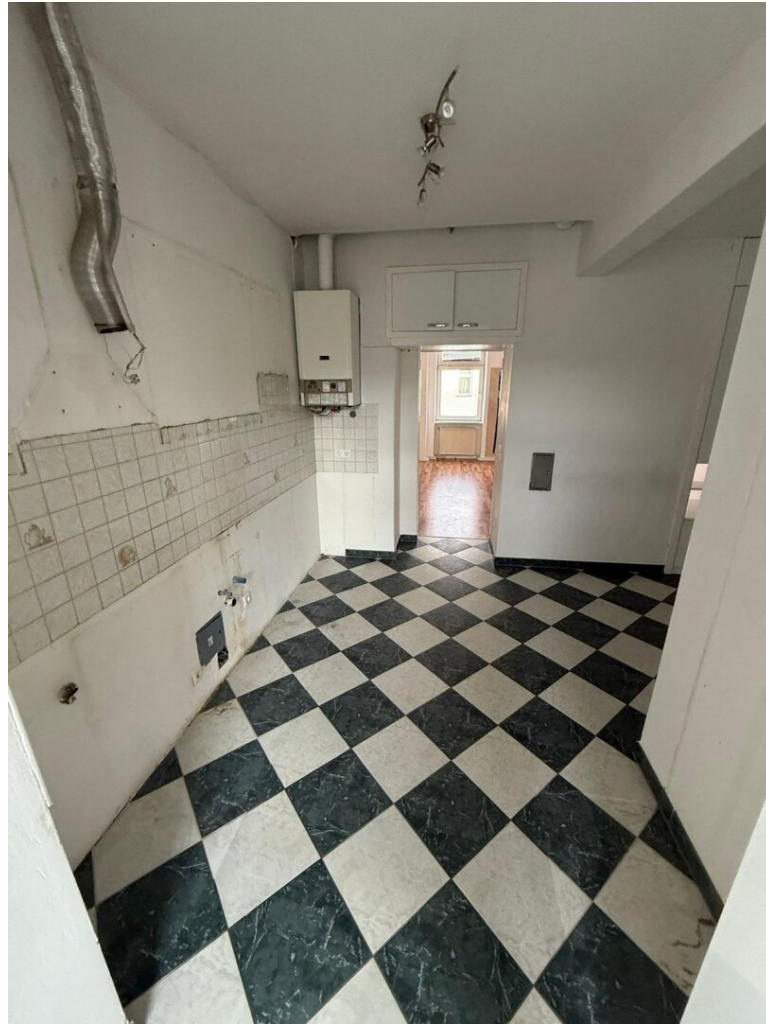
T +43 664 113 20 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







Objektbeschreibung

++ Entwicklungsobjekt mit hohem Leerstand & baubewilligtem Ausbaupotenzial – 1160 Wien ++

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Eckzinshaus in Wien-Ottakring**, das aufgrund seines bereits hohen Leerstands sowie einer **aufrechten Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses und des Hofgebäudes** hervorragende Voraussetzungen für eine umfassende Projektentwicklung bietet.

Die Liegenschaft verfügt laut aktueller Zinsliste über eine bestehende Nutzfläche von insgesamt **1.249,39 m²**. Diese gliedert sich in Wohnflächen, Geschäftsflächen sowie ein separates Hofgebäude.

Bestandsflächen

Der Wohnungsbestand umfasst derzeit **23 Mietobjekte mit insgesamt ca. 865,78 m²**. Besonders hervorzuheben ist der bereits sehr hohe Leerstand.

Die Wohnungsverhältnisse stellen sich aktuell wie folgt dar:

- **15 Wohnungen leerstehend – ca. 56 %**
- **4 Wohnungen befristet vermietet – ca. 33 %**
- **4 Wohnungen unbefristet vermietet – ca. 11 %**

Mehrere der derzeit noch befristet vermieteten Einheiten weisen zudem überschaubare Restlaufzeiten auf, wodurch sich der verfügbare Bestand sukzessive weiter erhöhen kann.

Geschäftsflächen

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt **4 Geschäftsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 262,97 m²**.

Davon sind derzeit:

- **1 Geschäftsfläche mit insgesamt ca. 45,02m² vermietet**
- **3 Geschäftsflächen mit insgesamt ca. 217,95 m² leerstehend**

Damit steht auch im gewerblichen Bereich bereits ein wesentlicher Teil der Flächen unmittelbar für eine Neuvermietung, Umgestaltung bzw. Einbindung in ein zukünftiges Entwicklungskonzept zur Verfügung.

Hofgebäude

Das bestehende **Hofgebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 87,10 m²** und ist derzeit befristet vermietet.

Aufrechte Baubewilligung – zusätzlich ca. 605 m²

Ein wesentliches Entwicklungspotenzial der Liegenschaft besteht in der bereits vorhandenen **aufrechten Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses sowie des Hofgebäudes.**

Insgesamt sind gemäß vorliegender Information **ca. 605 m² zusätzliche Fläche baubewilligt.**

In Verbindung mit dem bereits hohen Leerstand eröffnet dies einem zukünftigen Eigentümer interessante Möglichkeiten zur **Sanierung, Erweiterung und nachhaltigen Neupositionierung der gesamten Liegenschaft.**

Flächen & Bestand auf einen Blick

Bestehende Nutzfläche laut Zinsliste

davon Wohnungen

davon Geschäftsflächen

davon Hofgebäude

Aktuelle Mieteinnahmen & Ertragspotenzial

Die Liegenschaft bietet aufgrund des hohen Leerstands erhebliches Potenzial zur kurzfristigen Steigerung der laufenden Mieterträge.

Der derzeitige **Netto-Hauptmietzins beträgt laut aktueller Zinsliste € 1.760,- pro Monat netto.**

Aktuell stehen **15 von insgesamt 23 Wohnungen** leer. Diese leerstehenden Wohnungen verfügen zusammen über eine Fläche von rund **503 m²**. Die einzelnen Leerstände und Flächen ergeben sich aus der aktuellen Zinsliste.

Bei einem kalkulatorischen Nettomietzins von **€ 7,00/m²** ergibt sich für diese Wohnungen ein zusätzliches Mietpotenzial von:

$$503 \text{ m}^2 \times \text{€ } 7,00 = \text{€ } 3.521,- \text{ netto/Monat}$$

Zusätzlich stehen derzeit **3 Geschäftsflächen mit insgesamt 217 m²** leer. Bei einem kalkulatorischen Nettomietzins von **€ 8,00/m²** ergibt sich daraus ein zusätzliches Mietpotenzial von:

$$217 \text{ m}^2 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 1.736,- \text{ netto/Monat.}$$

Soll-Miete bei Vollvermietung des Bestandes

Aktueller Hauptmietzins

Neuvermietung leerer Wohnungen

Neuvermietung leerer Geschäftsflächen

Soll-Miete gesamt

Damit lässt sich der derzeitige Netto-Hauptmietzins bei Vollvermietung des bestehenden Leerstands rechnerisch von rund **€ 1.760,- auf rund € 7.017,- monatlich** bzw. auf rund **€ 84.204,- netto jährlich** steigern.

Besonderheiten der Liegenschaft

Die Kombination aus **repräsentativem Wiener Altbau, Ecklage, bereits rund 59 % leerstehenden Wohnungen, zusätzlichen leerstehenden Geschäftsflächen und einer aufrechten Baubewilligung für weitere ca. 605 m²** macht die Liegenschaft insbesondere für Bauträger, Projektentwickler und langfristig orientierte Immobilieninvestoren interessant.

Der hohe bestehende Leerstand ermöglicht eine zeitnahe Entwicklung wesentlicher Teile des Hauses, während die vorhandenen Mietverhältnisse laufende Einnahmen während der Entwicklungsphase gewährleisten können. Gleichzeitig bietet die genehmigte Erweiterung des Dachgeschosses und Hofgebäudes erhebliches zusätzliches Wertschöpfungspotenzial.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Philipp Grabner

Mail: office@grabner-immobilien.at

Tel: [+43 664 11 32 004](tel:+436641132004)

www.grabner-immobilien.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap