Ihr Zinshaus im Wiener Wald: Eine äußerst seltene Möglichkeit



Objektnummer: 2303109

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenhof
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Rekawinkel
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	476,00 m²
Gesamtfläche:	1.937,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	6.562,25 €
USt.:	656,23 €

Provisionsangabe:

27.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80































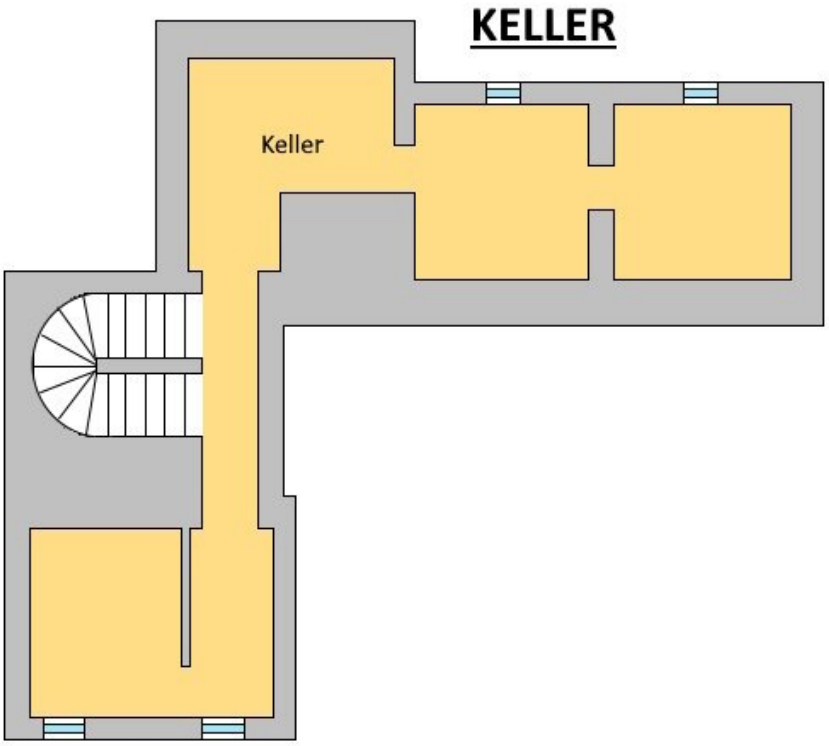




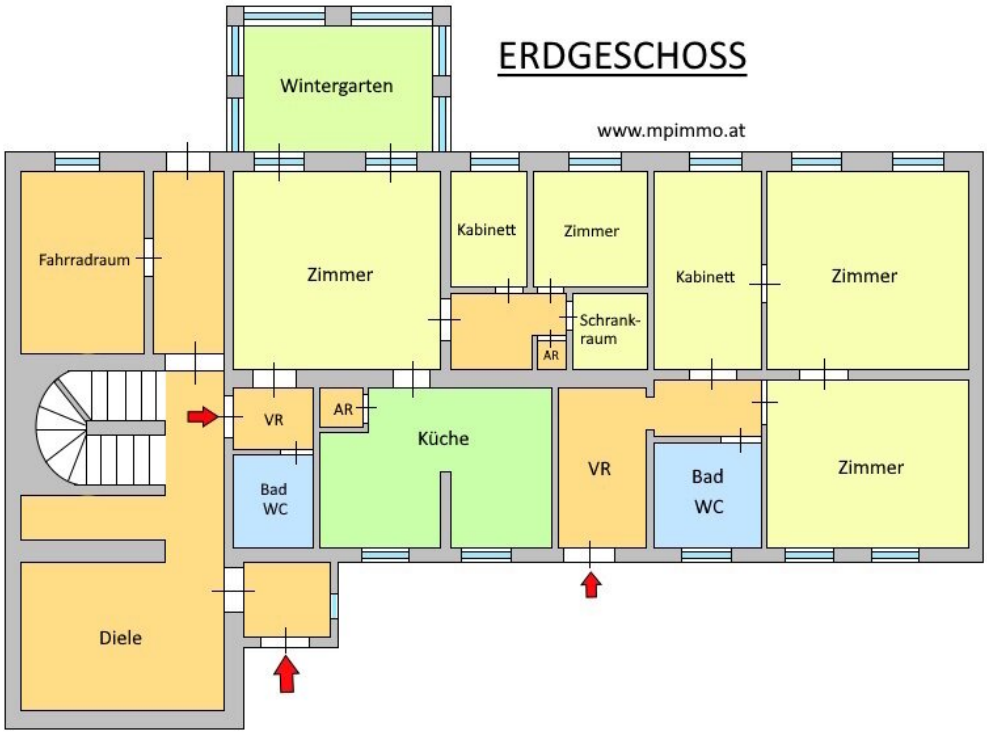




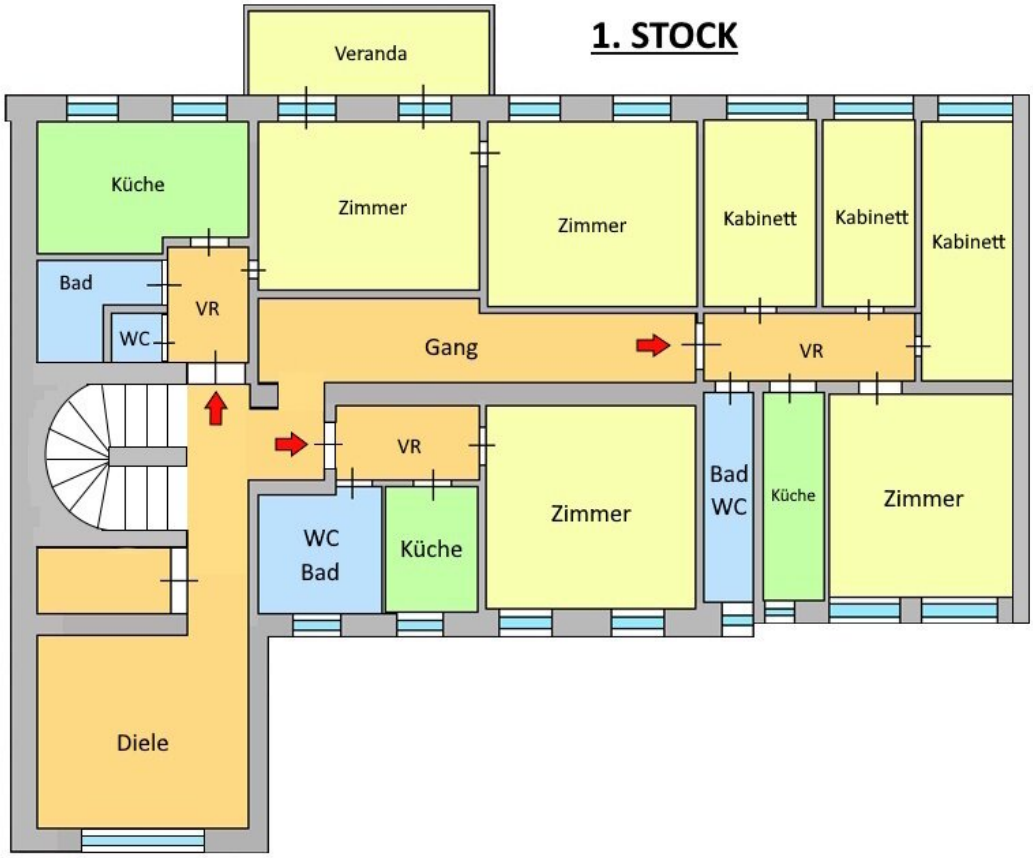




einfach ruhig wohnen



einfach ruhig wohnen

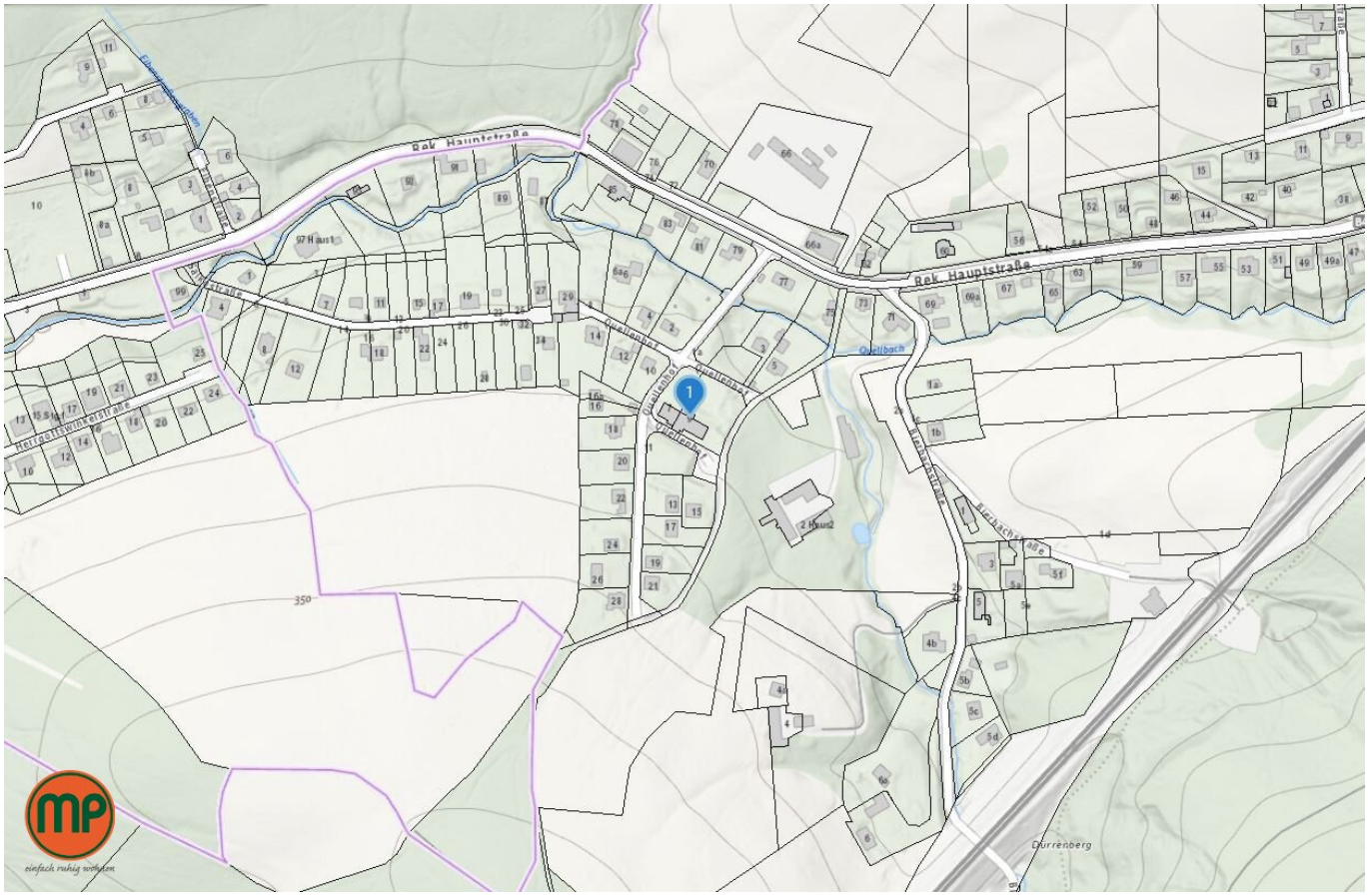


einfach ruhig wohnen

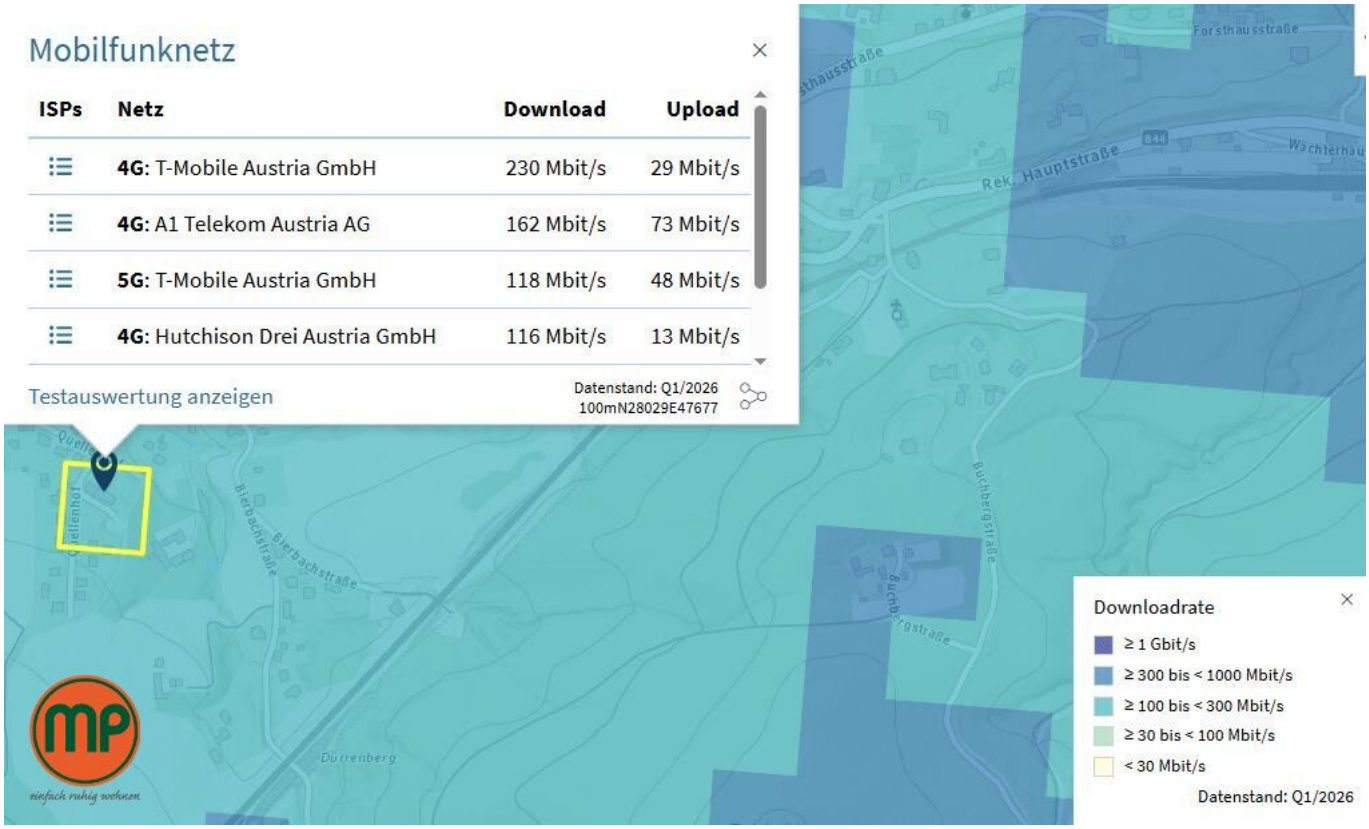
DACHGESCHOSS

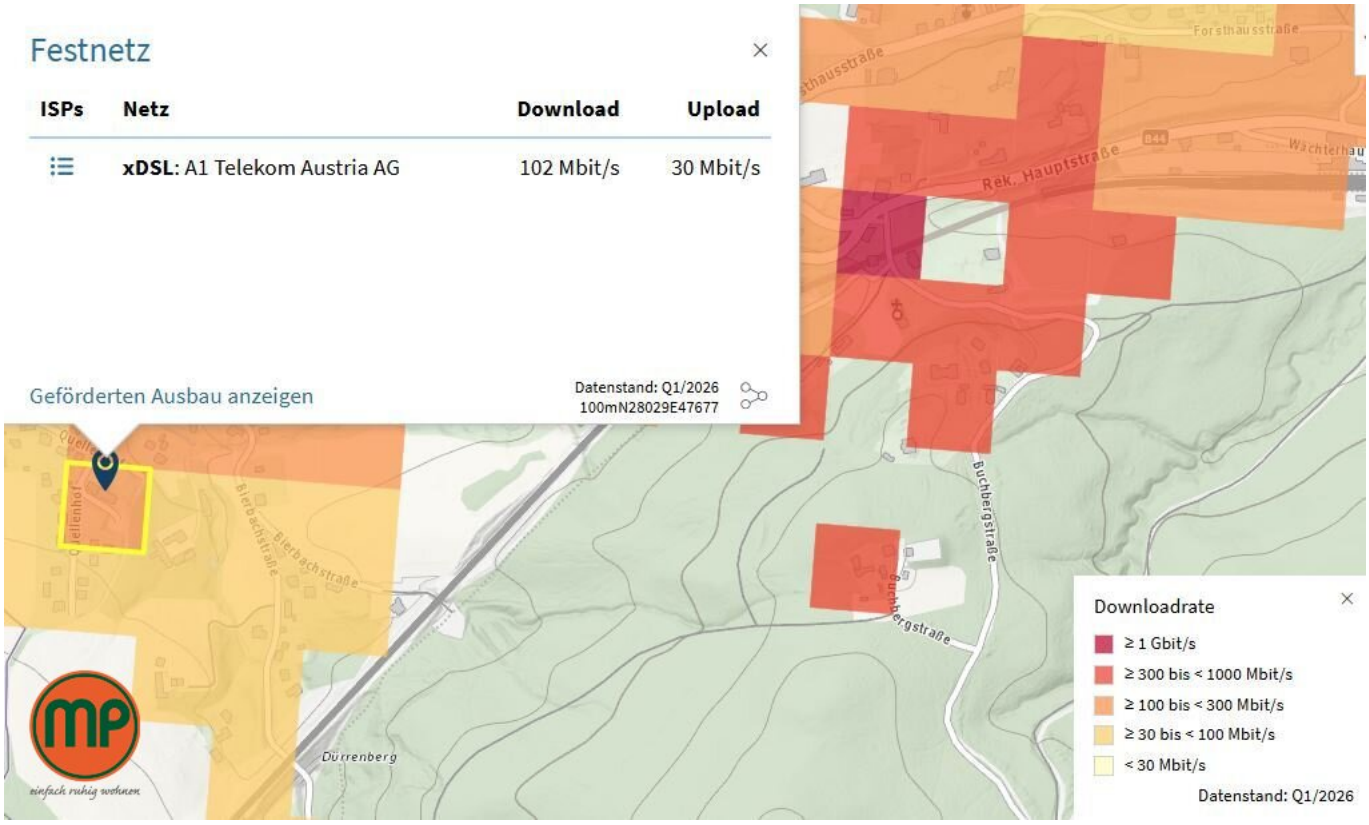


einfach ruhig wohnen


Rek. Hauptstraße
Quellbach
Durrenberg


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Quellenhof 9
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Quellenhof 9, 3031 Pressbaum
48,17649°N 16,01178°O
Seehöhe: 328 m
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden
Rek. Hauptstraße
Quellenhof
Anzbach
Gretzbach
Quellenbach
Quellenhof 9


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
4G: T-Mobile Austria GmbH
230 Mbit/s
29 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
162 Mbit/s
73 Mbit/s
5G: T-Mobile Austria GmbH
118 Mbit/s
48 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
116 Mbit/s
13 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28029E47677
Forsthausstraße
Rek. Hauptstraße
B44
Bierbachstraße
Buchbergstraße
Dürrenberg
einfach ruhig wohnen
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026


Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
xDSL: A1 Telekom Austria AG
102 Mbit/s
30 Mbit/s
Geförderten Ausbau anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28029E47677
Forsthausstraße
Rek. Hauptstraße
B44
Wachterhau
Buchbergstraße
Bierbachstraße
Durrenberg
einfach ruhig wohnen
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

KEY FACTS:

- **Seltenheitswert:** Klassische Zinshäuser sind im Wiener Wald sehr rar – am Markt verfügbar noch viel seltener
- **Hohes Nachfragepotential:** Kombination aus Natur und top Anbindung – kein Leerstand zu erwarten
- **Wertstabilität & Lebensqualität:** Naherholung, Grünruhelage und perfektes Mikroklima = langfristiger Werterhalt
- **Besondere Architektur**: kein 0815 – architektonische Finessen schaffen einzigartigen Charme

LAGE & INFRASTRUKTUR:

Grüne Ruhelage mit direkter Anbindung nach Wien. Das Zinshaus befindet sich im idyllischen Rekawinkel im Wiener Wald. Eingebettet in die traumhafte Hügellandschaft verbindet der Standort Lebensqualität im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zu Bundeshauptstadt. Rekawinkel ist historisch als Erholungsort bekannt und präsentiert sich heute als ruhige, familienfreundliche Wohngegend. Die Highlights im Überblick:

- Billa in 800m
- Bahnhof Rekawinkel in 1,5 km (Direktanbindung Wien)
- Individualverkehr: B1 und A1
- Pressbaum in 5 Autominuten (Kindergärten, Schulen, Ärzte)

- Wiener Wald als Freizeitoase

Das Beste aus zwei Welten: Wohnen mit hoher Lebensqualität und eine verlässliche Pendler-Anbindung nach Wien. Diese Kombination sorgt für eine stetige **Nachfrage nach Wohnraum** und bietet optimale Voraussetzungen für **nachhaltige Vermietbarkeit**.

AUSSTATTUNG:

Der erste Blick vom Nordrand des Grundstückes auf dieses historische Anwesen hinterlässt bereits einen nachhaltigen Eindruck. Neben dem großen Gartenhang wird Ihnen sofort der imposante Veranda-Aufbau im Schweizerstil auffallen. Dieser Anblick verleiht dem Anwesen eine ganz besondere Aura. Einiges wurde an der Substanz bereits erneuert, gleichzeitig besteht **Sanierungsbedarf**. Ein Sanierungs- und Umbauprojekt wurde von der Gemeinde bereits bewilligt.

Aktuell sind rund 476 m² Wohnfläche auf 7 verschiedene Wohneinheiten (tlw. noch vermietet) aufgeteilt. Mit diesen Wohnungen sprechen Sie breit gefächerte Mietergruppen an: Von Singles über Bestagers bis hin zu Jungfamilien deckt man ein großes Zielsegment ab. Diese Aufteilung verspricht eine **rasche und einfache Vermietung der Einheiten**.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.250m
Post <2.250m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.