

Exklusives Biedermeier-Zinshaus – Nachhaltiges Investment in außergewöhnlicher Qualität!



Objektnummer: 299968

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nisselgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	912,75 m²
Nutzfläche:	1.265,69 m²
Verkaufsfläche:	121,10 m²
Bürofläche:	154,38 m²
Balkone:	7
Terrassen:	10
Garten:	85,75 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Infos zu Preis:	

Kaufpreis auf Anfrage

Provisionsangabe:

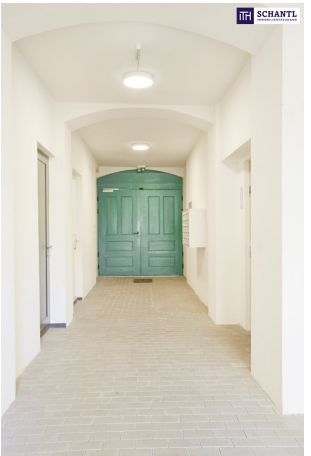
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

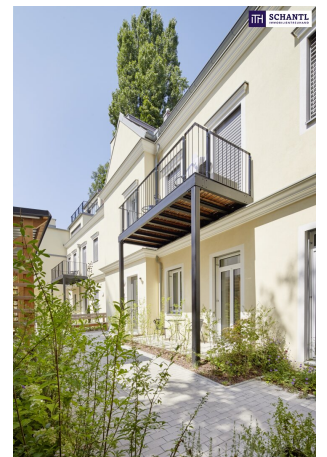
Ihr Ansprechpartner

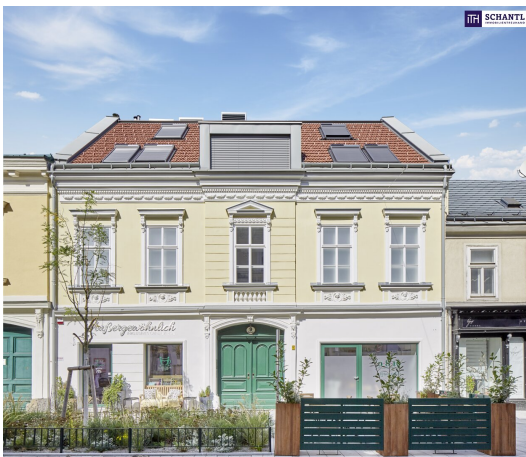


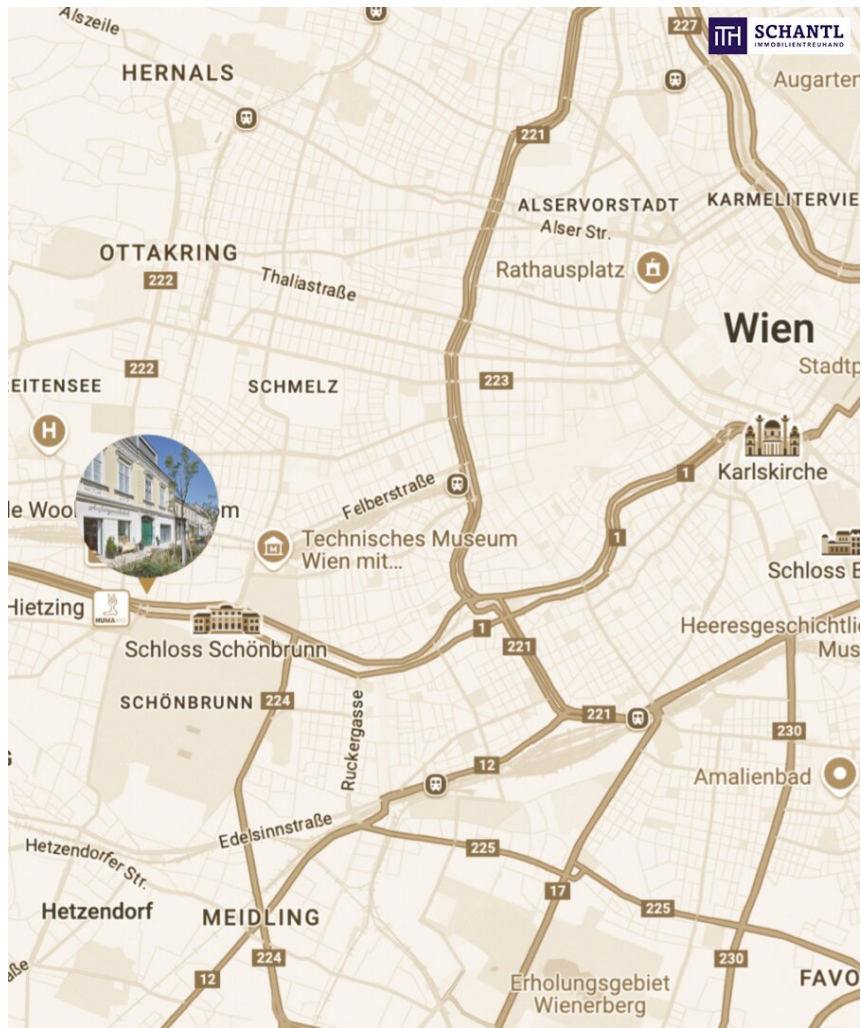
Mark Prettenthaler











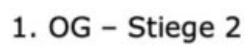






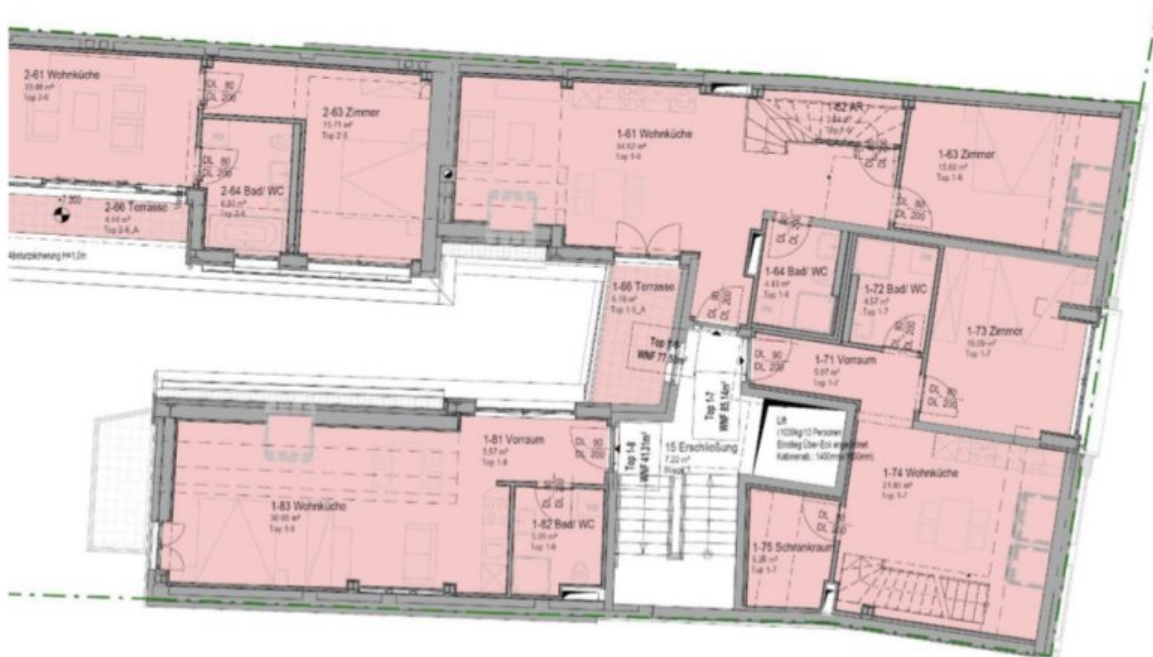
GRUNDRISS

- 3-15 Garten: 18.36 m² Top 3-1, A
- 3-14 Terrasse: 10.21 m² Top 3-1, A
- 33 Garten Allgemein: 20.79 m² Stage 3
- 3-25 Garten: 26.79 m² Top 3-2, A
- 3-24 Terrasse: 9.68 m² Top 3-2, A
- 3-13 Bad/WC: 5.15 m² Top 3-1
- 3-12 Wohnküche: 22.31 m² Top 3-1
- OKFB +0.58
- 3-11 VR: 4.98 m² Top 3-1
- Top 3-1 WNF 32.18m²
- 31 STGH: 7.08 m² Stage 3
- 3-21 VR: 4.98 m² Top 3-2
- 32 E-Technik: 3.04 m² Stage 3
- 3-22 Wohnküche: 22.73 m² Top 3-2
- OKFB +0.58
- 3-23 Bad/WC: 5.08 m² Top 3-2
- Grünfläche Pflanzbecken: 25.95 m² Hof
- Verkehr
- Eingang Stage 3
- Interklimatisierung (HfB)
- Ausführung in Abhängigkeit mit Baugutachten

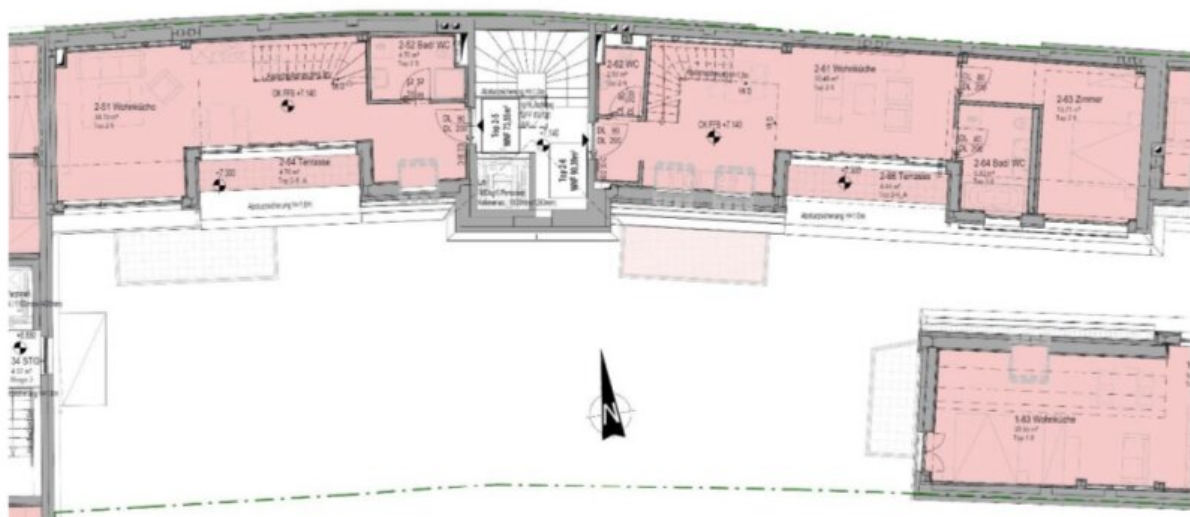




1. DG – Stiege 1



1. DG – Stiege 2

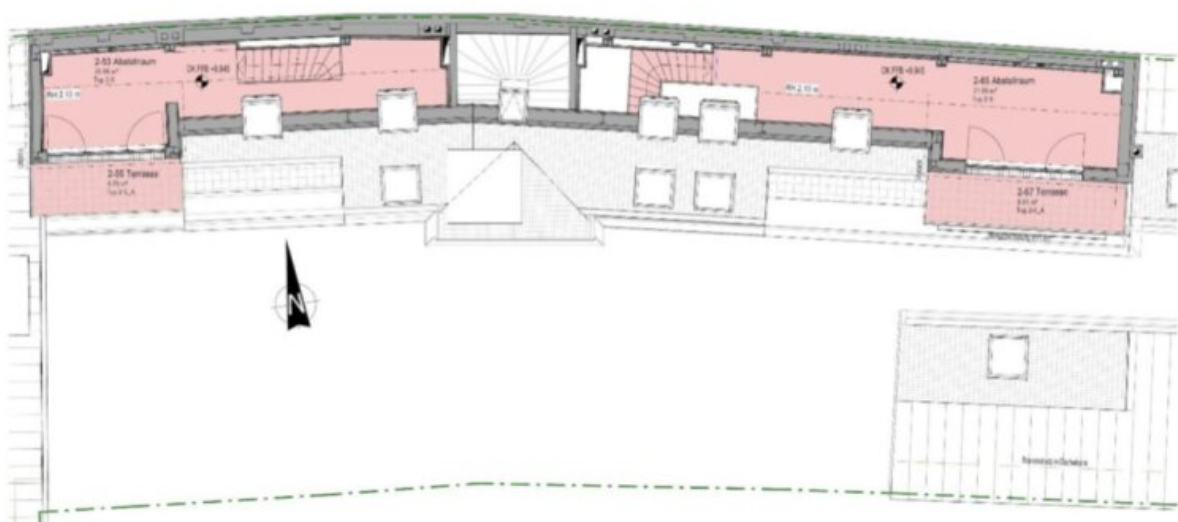


1. DG – Stiege 3





2. DG - Stiege 2



Objektbeschreibung

Dieses prachtvolle Biedermeier-Zinshaus präsentiert sich als architektonisches Schmuckstück, das historischen Wiener Charme mit modernster Ausstattung und einer umfassenden Revitalisierung auf höchstem Niveau vereint.

Die ursprünglich um **1870 errichtete** Liegenschaft wurde mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Anspruch an Qualität bis **2023 aufwendig kernsaniert** und erweitert. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden die Bausubstanz, sämtliche Decken, das Dachgeschoss sowie die technischen Anlagen grundlegend erneuert. Dabei gelang es, die charakteristische Architektur und den historischen Charme des Hauses zu bewahren und gleichzeitig ein zeitgemäßes, hochwertiges Immobilienensemble zu schaffen.

Bereits die repräsentative Straßenfassade mit ihren klassischen Biedermeier-Elementen und dem stilvollen Eingangsportal vermittelt den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Im Inneren setzt sich der hohe Qualitätsanspruch konsequent fort: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, moderne Sanitärausstattung, **Fußbodenheizung**, eine **thermisch optimierte Gebäudehülle sowie ein Aufzug** sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ausgewählte Einheiten verfügen zudem über **Klimaanlagen**. Die liebevoll gestalteten Innenhöfe mit begrünten Bereichen, Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellplätzen schaffen eine außergewöhnlich angenehme Atmosphäre und unterstreichen den exklusiven Charakter des gesamten Ensembles.

Auf einem rund 845 m² großen Grundstück erstreckt sich eine vermietbare **Nutzfläche von rund 1.188 m² (zzgl. Gärten, Balkone, Terrassen)**. Die Liegenschaft überzeugt durch eine vielseitige Nutzungsstruktur mit hochwertigen **Wohneinheiten, Geschäftslokalen und Ordinationsflächen**. Die gelungene Kombination aus attraktiven Wohnflächen und gewerblichen Einheiten bietet eine interessante Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei der Revitalisierung auf die Verbindung von historischer Architektur, hochwertiger Bauausführung und moderner Gebäudetechnik gelegt. Die **umfassende thermische Sanierung**, die erneuerten technischen Anlagen und der hochwertige Ausbau tragen wesentlich zur nachhaltigen Qualität und langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie bei.

Auch die Gestaltung der einzelnen Einheiten spiegelt den hohen Anspruch des Gesamtprojekts wider. Großzügige Fensterflächen, helle Räume, durchdachte Grundrisse und eine zeitlose Materialauswahl schaffen ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld. Die neu geschaffenen Dachgeschossflächen ergänzen den historischen Bestand auf harmonische Weise und verleihen der Liegenschaft eine zusätzliche architektonische Besonderheit.

Für Investoren bietet dieses außergewöhnliche Zinshaus eine seltene Gelegenheit: Anstelle

einer klassischen Bestandsliegenschaft mit umfangreichem Sanierungsbedarf steht hier ein bereits umfassend revitalisiertes Immobilienensemble zur Verfügung, bei dem wesentliche bauliche und technische Erneuerungsmaßnahmen bereits umgesetzt wurden. Die hochwertige Ausstattung, die vielseitige Nutzungsstruktur und die attraktive Lage bilden eine überzeugende Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Die gelungene Verbindung aus historischer Substanz, umfassender Kernsanierung, hochwertiger Ausstattung und exklusivem Erscheinungsbild macht diese Liegenschaft zu einer **besonderen Rarität am Wiener Immobilienmarkt**.

Ein außergewöhnliches Renditeobjekt für anspruchsvolle Investoren, die Wert auf Qualität, architektonische Einzigartigkeit und eine langfristig ausgerichtete Immobilieninvestition legen.

- Aktueller Jahresnettomietsertrag: ca. € 260.651,- (befristete Mietverträge)
- **Kaufpreis: auf Anfrage**
- Transaktionsform: Share Deal oder Asset Deal möglich
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap