Eckzinshaus in Naschmarktlage mit baubewilligten Rohdachboden mit hohem Leerstand



Objektnummer: 1331

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1828
Nutzfläche:	780,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	3.290.000,00 €

Provisionsangabe:

118.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **überaus interessantes Wiener Zinshaus** in **gefragter Naschmarktlage** im 4. Wiener Gemeindebezirk nahe der **U-Bahnstation Kettenbrückengasse**.

Aufgrund der **überaus guten Lage** verfügt dieses **spannende Objekt** über eine **sehr gute Infrastruktur im fußläufigen Nahbereich**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Das **gepflegte Eckzinshaus** befindet sich seit Errichtung im **Familienbesitz**.

Die **gegenständliche Immobilie** verfügt über ein **interessantes Entwicklungspotential**, beispielsweise durch ein **unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoss**, sowie über **hohe Leerstandflächen**.

Das Gebäude weist aktuell folgende Gliederung auf:

- **Kellergeschoss**
- Das Gebäude ist teilunterkellert - Kellerabteile für Wohnungen, sowie 1 Lager, rd. 60m²
- **Erdgeschoss**
- Geschäftslokal rd. 57m²
- Geschäftslokal rd. 35m²
- 1 Wohnung Kat. A mit 49m² und 1 Abstellraum mit rd. 11m²
- **1. Obergeschoss**
- 1 Wohnung Kat. B rd. 102m²

- 1 Wohnung Kat. D rd. 26m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 40m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 43m²

- **2. Obergeschoss**
- 1 Wohnung Kat. A rd. 90m³
- 1 Wohnung Kat. D rd. 38m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 42m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 44m²

- **3. Obergeschoss**
- 1 Wohnung Kat. B rd. 104m²
- 1 Wohnung Kat. D rd. 26m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 44m²
- 1 Wohnung Kat. A rd. 40m²

- **Dachgeschoss**

- Nicht ausgebauter Rohdachboden mit Baubewilligung

Laut aktueller **Zinsliste** beträgt der **Nettomietzins p.a.** rd. **€ 25899,48** - **(!) Achtung hoher Leerstand für Projektentwicklung (!)**

Lt. Eigentümerinformation sind derzeit **rd**. **457m² freistehend**, **rd. 156m² befristet vermietet** und **rd. 193m² unbefristet vermietet**.

Der Dachgeschossausbau ist seit **03/2024 baubewilligt** - inkl. Lifteinbau und Balkonanbau an den Regelgeschossen.

Die vorliegende Planung sieht im Dachgeschoss 4 neue Wohnungen vor:

- Wohnung 1 rd. 76,54m² + 4,26m² Balkon
- Wohnung 2 rd. 112,89m² + 6,11m² Terrasse
- Wohnung 3 rd. 99,10m² + 12,01m² Terrasse
- Wohnung 4 rd. 71,12m² + 4,30m² Balkon

Weiters gibt es für das gegenständliche Zinshausobjekt eine **umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung**.

Laut Baubewilligung können **rd. 1.100m² Wohnfläche** und **rd. 90m³ Geschäftsfläche**, sowie diverse Nebenflächen (Keller) geschaffen werden.

Ein **besonderes Highlight** dieser Immobilie ist die **fußläufige Nähe zum Wiener Naschmarkt** und **zur U-Bahn.**

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses überaus interessantes Objekt persönlich präsentieren zu können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap