Bestandsfreies Zinshaus in Döbling | Ca. 812 m² Bestand, historische Planung ca. 1.727 m²



Fassadenansicht

Objektnummer: 7398/2026057

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Zustand:	Entkernt
Wohnfläche:	639,55 m²
Nutzfläche:	811,85 m²
Verkaufsfläche:	140,70 m²
Bürofläche:	31,60 m²
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.941,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +436601620247

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



Objektbeschreibung

Ein bestandsfreies Zinshaus mit Garten im grünen Norden Wiens: Diese Liegenschaft in Döbling verbindet einen innen entkernten Bestand mit Raum für eine neue Entwicklung. Laut Topografie vom 27.10.2023 umfasste der Bestand **acht Bestandseinheiten mit ca. 811,85 m² Nutzfläche**: fünf Wohnungen (ca. 639,55 m²), zwei Geschäftslokale (ca. 140,70 m²) und ein Büro (ca. 31,60 m²). Eine historische Planung weist nach Ausbau ca. 1.727 m² aus. Laut MA37-Mitteilung vom 26.08.2026 ist für den in der Mitteilung bezeichneten Bereich ein neuerliches Genehmigungsansuchen erforderlich.

DIE LIEGENSCHAFT AUF EINEN BLICK

- Zinshaus als Gesamtverkauf in 1190 Wien, Döbling
- Acht Bestandseinheiten laut Topografie 10/2023: fünf Wohnungen, zwei Geschäftslokale und ein Büro
- **Ca. 811,85 m² Bestandsnutzfläche laut Topografie 10/2023**
- Ca. 1.727 m² nach Ausbau laut historischer Planung (Topografie 10/2023)
- Ca. 1.386 m² Grundstücksfläche
- Vollständig bestandsfrei und innen entkernt
- Garten vorhanden
- Historische Planung: Wohnungen, Townhouses und 13 Stellplätze, ohne Zusicherung
- Für den in der MA37-Mitteilung bezeichneten Bereich ist ein neuerliches Genehmigungsansuchen erforderlich

DIE GEGENSTÄNDLICHE LIEGENSCHAFT

Das Zinshaus wird im Ganzen verkauft. Der Bestand ist **vollständig bestandsfrei und innen entkernt**. Laut vorliegenden Unterlagen bestehen keine Mietverhältnisse. Das **ca. 1.386 m² große Grundstück** umfasst auch einen Garten, der das Potenzial der Liegenschaft um einen wertvollen Außenbereich ergänzt.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL LAUT HISTORISCHER PLANUNG

Die historische Planung sah **Wohnungen, Townhouses und 13 Stellplätze** vor. Topografie vom 27.10.2023: **ca. 1.727,14 m² nach Ausbau**, ca. 811,85 m² Bestand, ca. 915,29 m² rechnerische Differenz zur historischen Planung. Flächen, Nutzungen und Stellplätze sind nicht zugesichert.

Die MA37-Mitteilung vom 26.08.2026 betrifft **Kahlenberger Straße 13, Grundstück 256/1, EZ 309**. Bei der Erhebung vor Ort wurden lediglich Abbruch- bzw. Entkernungsarbeiten festgestellt. Für den in der Mitteilung bezeichneten Bereich verlangt die Behörde ein **neuerliches Genehmigungsansuchen mit allen erforderlichen Unterlagen**. Ob und in welchem Umfang für das Gesamtprojekt eine neue Bewilligung erteilt wird, ist offen und im weiteren Projektierungs- und Bewilligungsverfahren zu klären.

LAGE: Nußdorf steht für einen eigenständigen Wiener Wohncharakter zwischen Donau und den Hängen des Wienerwalds. Gewachsene Nachbarschaften, Nahversorgung und das grüne Döbling geben diesem Standort seinen Reiz. Hier lässt sich ein Immobilienkonzept mit dem besonderen Umfeld des 19. Bezirks verbinden.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Kaufpreis: EUR 3.200.000,00

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Vertragserrichtung: Mag. Jakob Charim, LL.M.

Für nähere Informationen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **David Hösch** gerne zur Verfügung.

Telefon: +436601620247

E-Mail: office@hoesch-immobilien.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.