INVESTMENTPAKET | 14 EIGENTUMSWOHNUNGEN | CA. 751 m² + DG-AUSBAUPOTENZIAL | SHARE DEAL möglich



WOHNUNGS-PAKET

Objektnummer: 17156

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

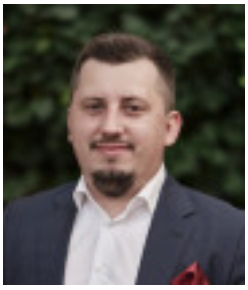
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	751,00 m²
Nutzfläche:	751,00 m²
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

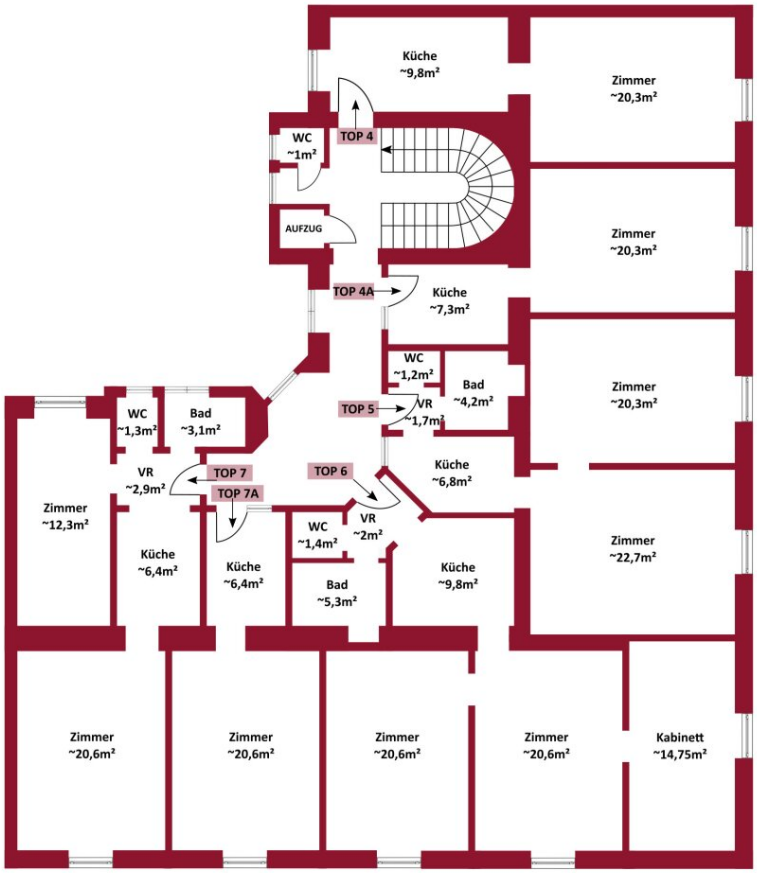


Alexandru Filimon

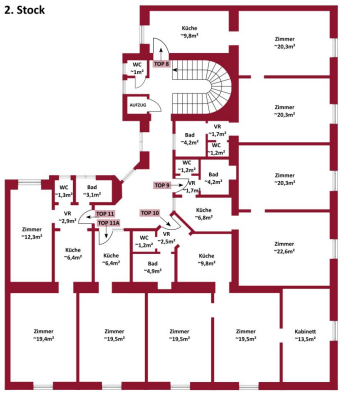
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

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

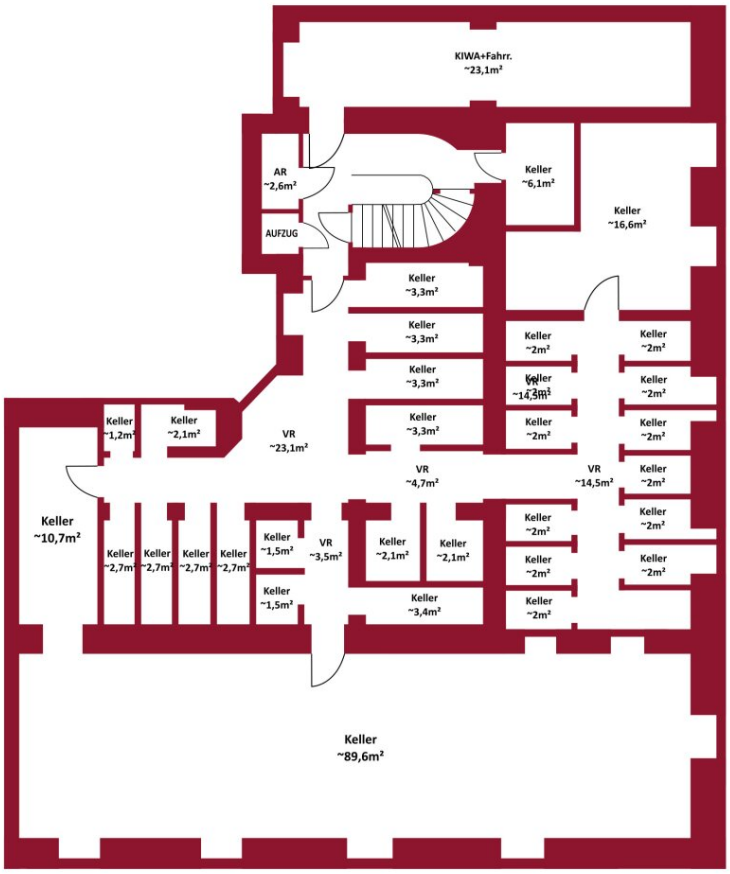


2. Stock



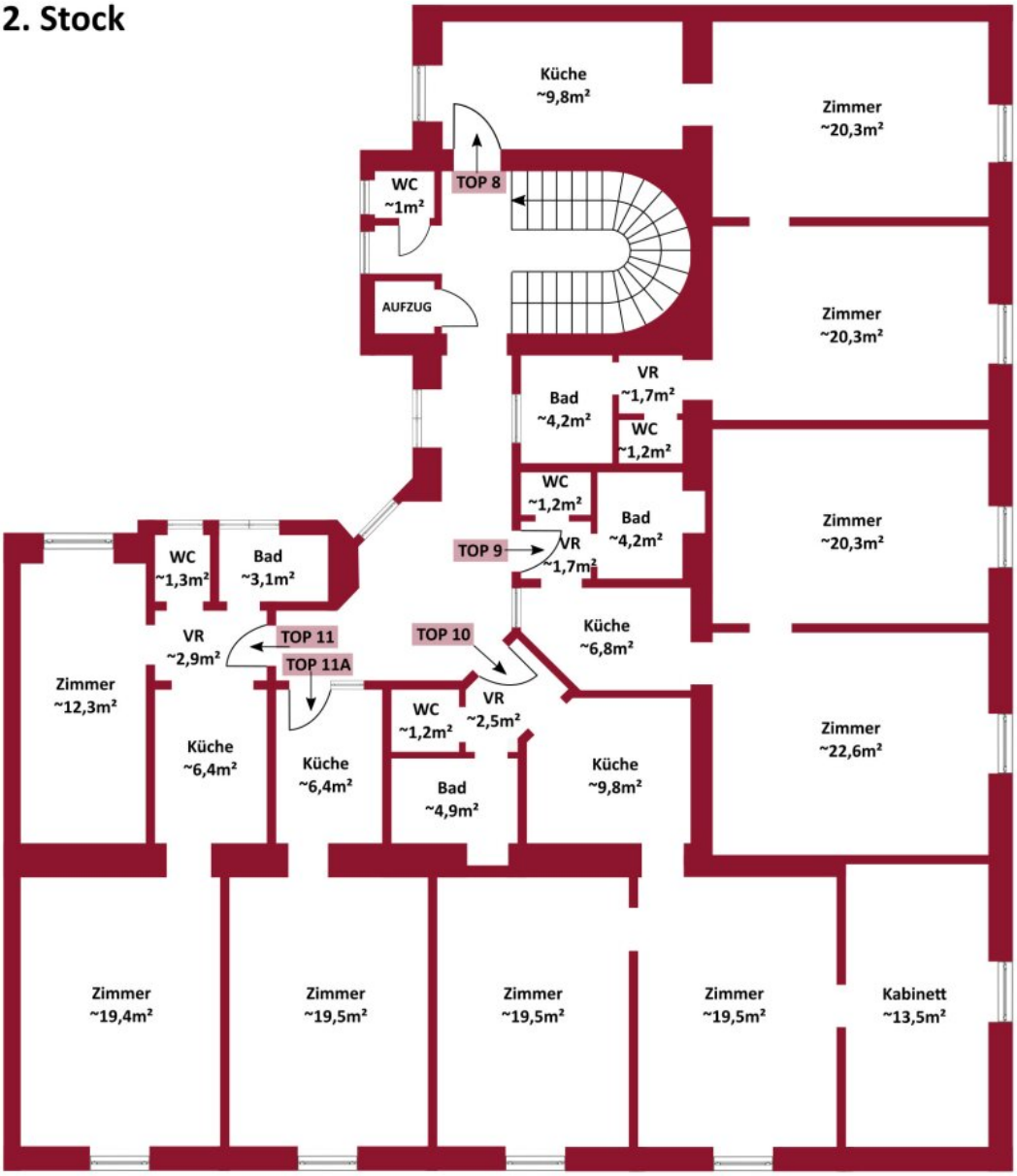
3. Stock



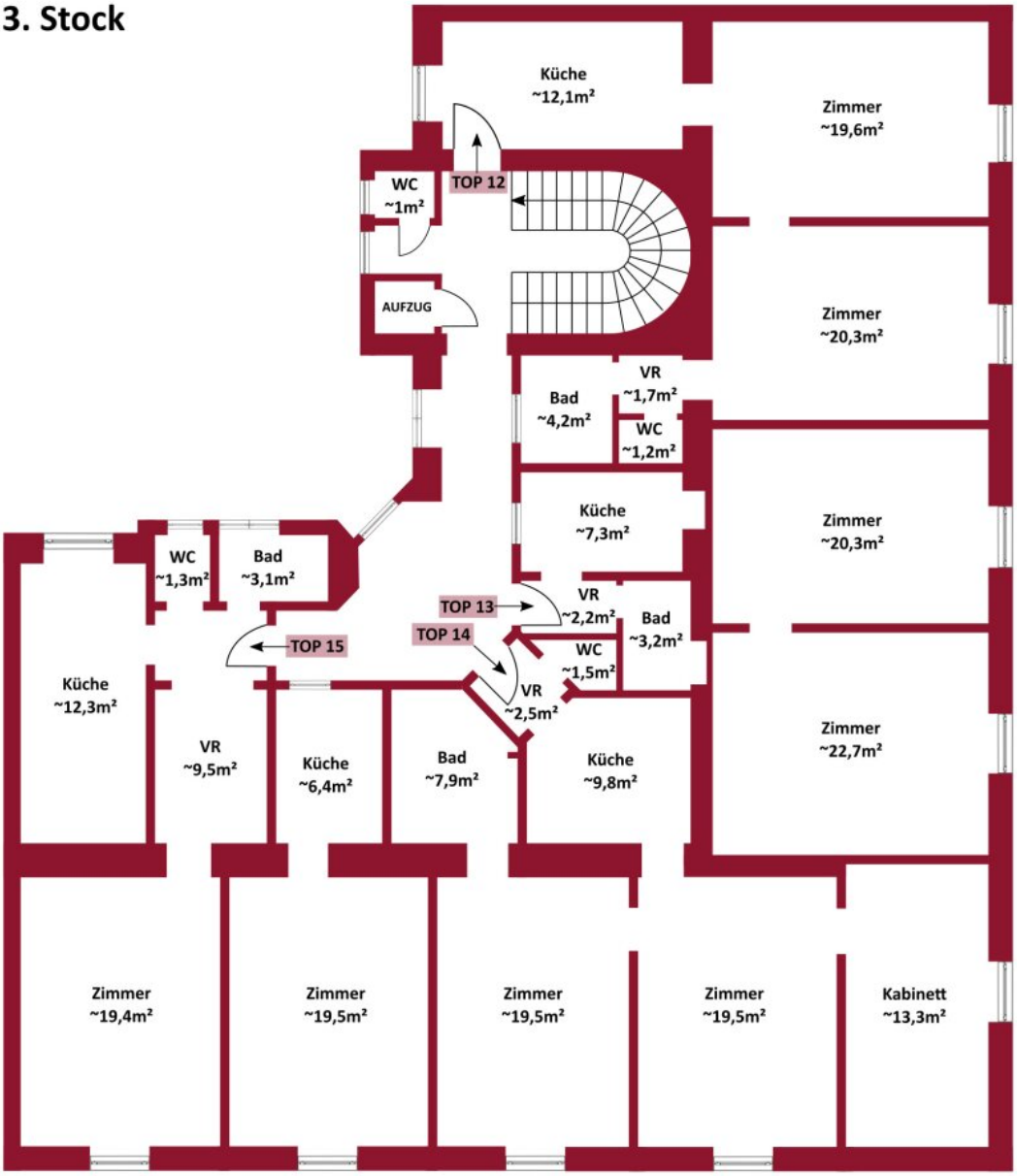

KIWA+Fahrr.
~23,1m²
AR
~2,6m²
AUFZUG
Keller
~6,1m²
Keller
~16,6m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~1,2m²
Keller
~2,1m²
VR
~23,1m²
VR
~4,7m²
VR
~14,5m²
Keller
~10,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~1,5m²
Keller
~1,5m²
VR
~3,5m²
Keller
~2,1m²
Keller
~2,1m²
Keller
~3,4m²
Keller
~89,6m²

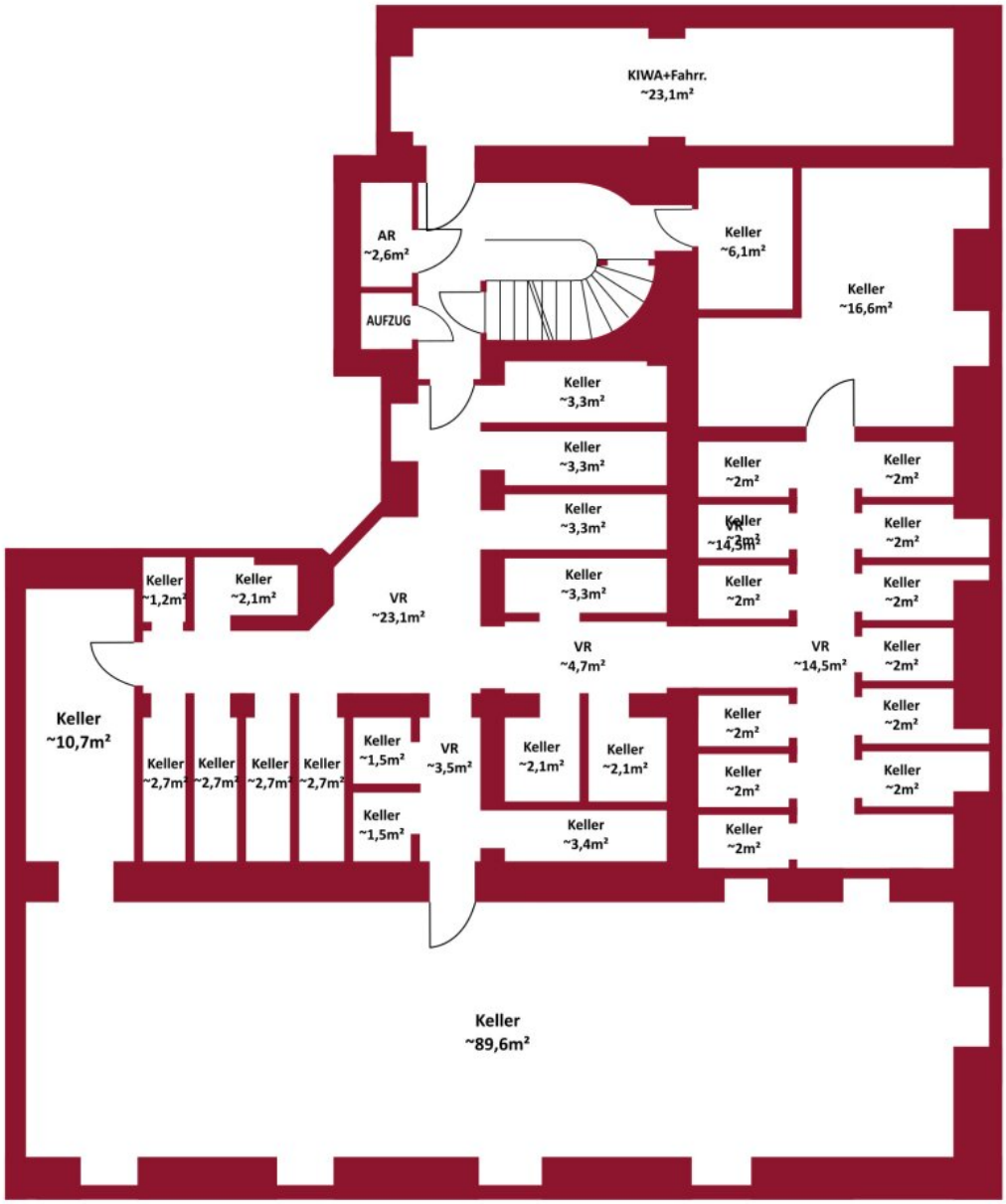

Küche
~9,8m²
Zimmer
~20,3m²
WC
~1m²
TOP 4
AUFZUG
Zimmer
~20,3m²
TOP 4A
Küche
~7,3m²
WC
~1,2m²
Bad
~4,2m²
Zimmer
~20,3m²
WC
~1,3m²
Bad
~3,1m²
TOP 5
VR
~1,7m²
VR
~2,9m²
TOP 7
TOP 7A
TOP 6
Küche
~6,8m²
Zimmer
~12,3m²
WC
~1,4m²
VR
~2m²
Zimmer
~22,7m²
Küche
~6,4m²
Küche
~6,4m²
Bad
~5,3m²
Küche
~9,8m²
Zimmer
~20,6m²
Zimmer
~20,6m²
Zimmer
~20,6m²
Zimmer
~20,6m²
Kabinett
~14,75m²

2. Stock


Küche
~9,8m²
Zimmer
~20,3m²
WC
~1m²
TOP 8
AUFZUG
Zimmer
~20,3m²
VR
~1,7m²
Bad
~4,2m²
WC
~1,2m²
WC
~1,2m²
Bad
~4,2m²
Zimmer
~20,3m²
TOP 9
VR
~1,7m²
WC
~1,3m²
Bad
~3,1m²
Küche
~6,8m²
TOP 10
TOP 11
TOP 11A
VR
~2,9m²
Zimmer
~12,3m²
WC
~1,2m²
VR
~2,5m²
Zimmer
~22,6m²
Küche
~6,4m²
Küche
~6,4m²
Bad
~4,9m²
Küche
~9,8m²
Zimmer
~19,4m²
Zimmer
~19,5m²
Zimmer
~19,5m²
Zimmer
~19,5m²
Kabinett
~13,5m²

3. Stock


Küche
~12,1m²
Zimmer
~19,6m²
WC
~1m²
TOP 12
AUFZUG
Zimmer
~20,3m²
VR
~1,7m²
Bad
~4,2m²
WC
~1,2m²
Küche
~7,3m²
Zimmer
~20,3m²
WC
~1,3m²
Bad
~3,1m²
TOP 13
VR
~2,2m²
Bad
~3,2m²
TOP 14
TOP 15
WC
~1,5m²
VR
~2,5m²
Küche
~12,3m²
VR
~9,5m²
Küche
~6,4m²
Bad
~7,9m²
Küche
~9,8m²
Zimmer
~22,7m²
Zimmer
~19,4m²
Zimmer
~19,5m²
Zimmer
~19,5m²
Zimmer
~19,5m²
Kabinett
~13,3m²


KIWA+Fahrr.
~23,1m²
AR
~2,6m²
AUFZUG
Keller
~6,1m²
Keller
~16,6m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~3,3m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~2m²
Keller
~1,2m²
Keller
~2,1m²
VR
~23,1m²
VR
~4,7m²
VR
~14,5m²
Keller
~10,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~2,7m²
Keller
~1,5m²
Keller
~1,5m²
VR
~3,5m²
Keller
~2,1m²
Keller
~2,1m²
Keller
~3,4m²
Keller
~89,6m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus **14 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 751 m²** in einem klassischen Wiener Altbau im 10. Bezirk.

Die Wohnungen verteilen sich auf das 1. bis 3. Obergeschoss und verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 26 m² und 74 m².

Die Einheiten befinden sich überwiegend in sanierungsbedürftigem Zustand. Ein Großteil ist derzeit noch bewohnt, wobei seitens des Eigentümers bereits Maßnahmen zur Freimachung gesetzt werden.

Eckdaten

- **14 Eigentumswohnungen**
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 751 m²
- **Wohnungsgrößen:** ca. 26–74 m²
- **Zustand:** Überwiegend sanierungsbedürftig
- **Bestandssituation:** Überwiegend bewohnt, Freimachung in Vorbereitung
- **Verkauf:** Ausschließlich im Gesamtpaket

Dachgeschossausbau & Entwicklungspotenzial

Für die Liegenschaft liegt eine Baubewilligung vom 17.06.2022 für einen zweigeschossigen Dachgeschossausbau mit **fünf zusätzlichen Wohneinheiten und Terrassenflächen** vor.

Bei entsprechendem Erwerb der zugehörigen Ausbau- und Verwertungsrechte eröffnet sich damit zusätzliches Entwicklungspotenzial. Die aktuelle Gültigkeit der Baubewilligung ist noch zu bestätigen.

Mehrheitseigentum & Starke Position im Gebäude

Die angebotenen Einheiten stehen im Grundbuch im Eigentum eingetragener Gesellschaften. Bei einem Erwerb der Wohneinheiten – wahlweise als Asset Deal oder über die Übernahme der Eigentümergesellschaft (Share Deal) – sichern Sie sich die **überwiegende**

Anteilsmehrheit an der Gesamtliegenschaft.

Besonderer Hinweis für Investoren & Bauträger: Die Wohnungsanteile befinden sich im Eigentum rechtlich selbstständiger Immobiliengesellschaften. Der Verkauf kann nach Wunsch des Käufers im Wege eines **Share Deals** (Kauf der Gesellschaftsanteile inklusive des Wohnungsportfolios) oder als klassischer **Asset Deal** vollzogen werden. Ein Share Deal bietet professionellen Käufern eine strukturierte Abwicklung und flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten. Detaillierte Unterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne zur Verfügung.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 1.700.000€.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Aus Diskretionsgründen vergeben wir genaue Adressdaten, Einreichpläne und Bescheide ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap