Wiener Eckzinshaus mit Lift und Rohdachboden – 1.539 m² Nutzfläche



Objektnummer: 5776

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Nutzfläche:	1.539,49 m²
Heizwärmebedarf:	E 182,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,62
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

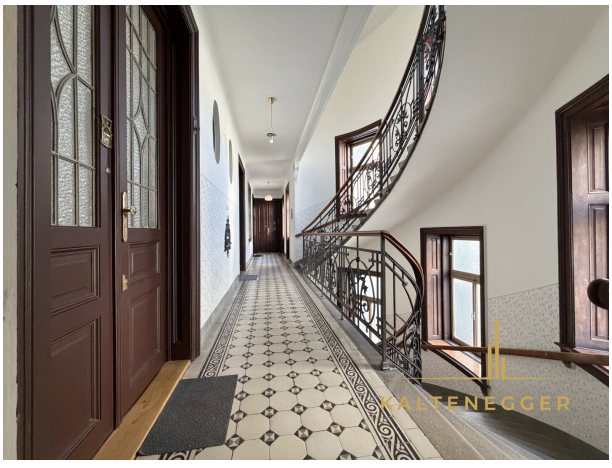
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER





KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In der Rotenmühlgasse 4, Ecke Schönbrunner Schloßstraße, gelangt ein um 1910 errichtetes, vermietetes Eckzinshaus zum Verkauf. Die gegliederte Fassade, der historische Eingangsbereich und das Stiegenhaus mit Steinstiege und schmiedeeisernem Geländer verleihen der Liegenschaft ihren klassischen Wiener Altbaucharakter.

Auf **1.539,49 m² Gesamtnutzfläche** bietet das Haus einen bestehenden Mietbestand mit laufenden Erträgen. Ein Personenlift erschließt die Obergeschosse. Der unausgebaute Rohdachboden eröffnet eine zusätzliche, gesondert zu prüfende Entwicklungsperspektive.

Die wichtigsten Investmentdaten

- **Kaufpreis:** € 2.950.000
- **Gesamtnutzfläche laut Zinsliste:** 1.539,49 m²
- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** 590 m²
- **Bestand:** 20 Einheiten, davon 19 unbefristet vermietet
- **Gebäude:** Souterrain, Hochparterre und drei Obergeschosse
- **Ausstattung:** Personenlift und Rohdachboden
- **Jahresnettomietzins ohne Küchenmieten:** € 127.899,60
- **Jahresnettomietzins einschließlich Küchenmieten:** € 131.711,28

Die Jahresmietzinse basieren auf der Zinsliste September 2026, hochgerechnet auf zwölf Monate, und verstehen sich ohne Betriebskosten, Liftkosten, Inkassogebühren und Umsatzsteuer.

Gebäude und Entwicklungsperspektive

Das Eckzinshaus verbindet historische Architektur mit einem bestehenden Mietbestand. Neben dem Personenlift ist im Innenhof eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit vorhanden. Der Otis-Lift aus dem Jahr 2000 verfügt über eine Tragkraft von 320 kg beziehungsweise vier Personen.

Der **Rohdachboden** bietet einen Ansatzpunkt für eine mögliche Erweiterung der Liegenschaft. Eine bewilligte Ausbauplanung oder gesicherte zusätzliche Nutzfläche wird nicht angeboten. Die baurechtliche Machbarkeit, Statik, Erschließung und Wirtschaftlichkeit eines Ausbaus sind eigenständig zu prüfen.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Rotenmühlgasse und Schönbrunner Schloßstraße.

Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Meidlinger Hauptstraße und der Schönbrunner Straße ergänzen das städtische Wohnumfeld. Die nahe gelegene **U4-Station Meidling Hauptstraße** bietet eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Schönbrunn eröffnet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Umfangreiche Fotodokumentation von sechs Wohnungen

Durch die Betreuung und Vermietung von sechs Wohnungen durch **Kaltenegger Real** stehen Ihnen zu diesen Einheiten detaillierte Einzel-Exposés und umfangreiche Fotodokumentationen zur Verfügung.

Diese Unterlagen ermöglichen bereits vor einer Besichtigung einen Einblick in Raumaufteilungen, Ausstattungsstandards und dokumentierte Adaptierungen. Die Aufnahmen zeigen den Zustand zum jeweiligen Aufnahmezeitpunkt.

Dokumentiert sind folgende Wohnungen; die Flächen entsprechen der Zinsliste September 2026:

- **Top 7:** 1. Obergeschoss, 98,38 m²
- **Top 8:** 1. Obergeschoss, 61,54 m²
- **Top 9:** 1. Obergeschoss, 51,76 m²

- **Top 13:** 2. Obergeschoss, 62,08 m²
- **Top 14:** 2. Obergeschoss, 51,08 m²
- **Top 18:** 3. Obergeschoss, 64,60 m²

Energiekennzahlen

- **Referenz-Heizwärmebedarf HWB Ref, RK:** 182,8 kWh/m²a
- **Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE, RK:** 2,62
- **Ausstellungsdatum:** 12.09.2023
- **Gültig bis:** 11.09.2033

Unterlagen für Ihre Kaufentscheidung

Nach schriftlicher Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne die verfügbaren Unterlagen zur Liegenschaft, insbesondere:

- Grundbuchsauszug
- Zinsliste September 2026
- Energieausweis
- Lagezuschlagsgutachten mit Stichtag 30.08.2021

- Einzel-Exposés und Fotodokumentationen der sechs Wohnungen

- Lagebericht

Die Einzelmietverträge können Sie bei uns im Büro einsehen. Bei konkretem Kaufinteresse stellen wir Ihnen gerne eine Vollmacht zur Einsichtnahme in behördliche Unterlagen, Einreichpläne und Bauakten zur Verfügung. Bei den übermittelten Plänen handelt es sich um die ursprünglichen Erbauungspläne des Hauses. Der heutige Istzustand weicht aufgrund von Umbauten und Adaptierungen im Laufe der Jahre davon ab. Einreichpläne und Bauanzeigen können bei uns im Büro oder beim zuständigen Bauamt eingesehen werden.

Das Lagezuschlagsgutachten von 2021 weist zum damaligen Stichtag einen Lagezuschlag von € 2,64/m² aus. Eine Gewähr für dessen Anwendbarkeit oder rechtliche Durchsetzbarkeit wird nicht übernommen. Der Lagezuschlag ist vom Kaufinteressenten eigenständig zu prüfen.

Kontakt und Besichtigung

Gerne übermitteln wir Ihnen ergänzende Informationen und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH

1190 Wien, Nussdorfer Platz 3

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage **Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer** an, damit wir Ihr Interesse zuordnen und Ihre Anfrage vollständig bearbeiten können.

Sonstige Angaben

Zwischen der Kaltenegger Realitäten GmbH und dem Auftraggeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Die Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen Dritter sowie behördlichen und verwaltungstechnischen Quellen. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Haftung oder Gewähr übernommen. Die eigenständige rechtliche, technische und wirtschaftliche Prüfung durch den Kaufinteressenten bleibt erforderlich.