

**Klassisches Mittelzinshaus mit ca. 92% Leerstand und  
Einreichung Dachgeschoss-Ausbau**



**Objektnummer: 3655**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	322,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.044,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	558,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.730.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

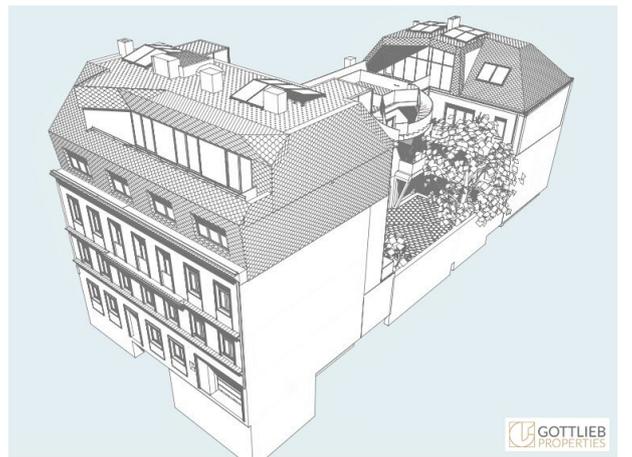
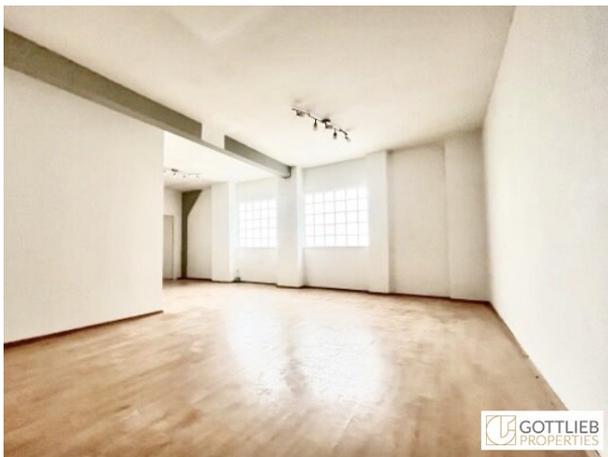
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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

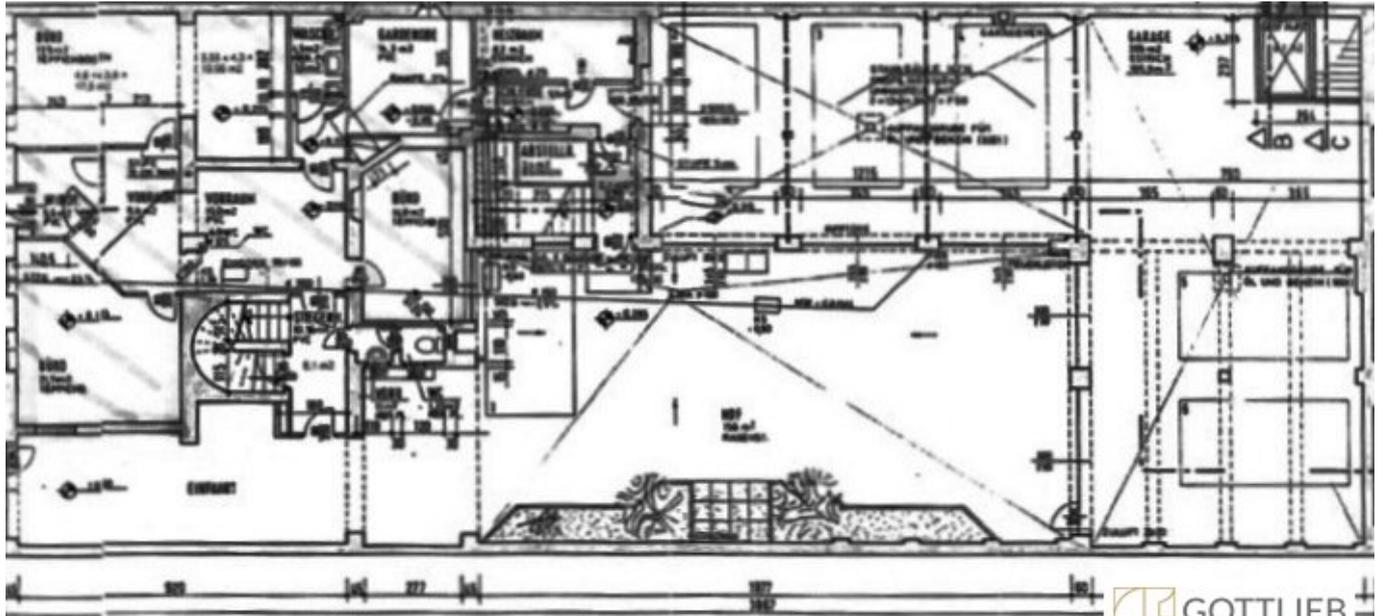








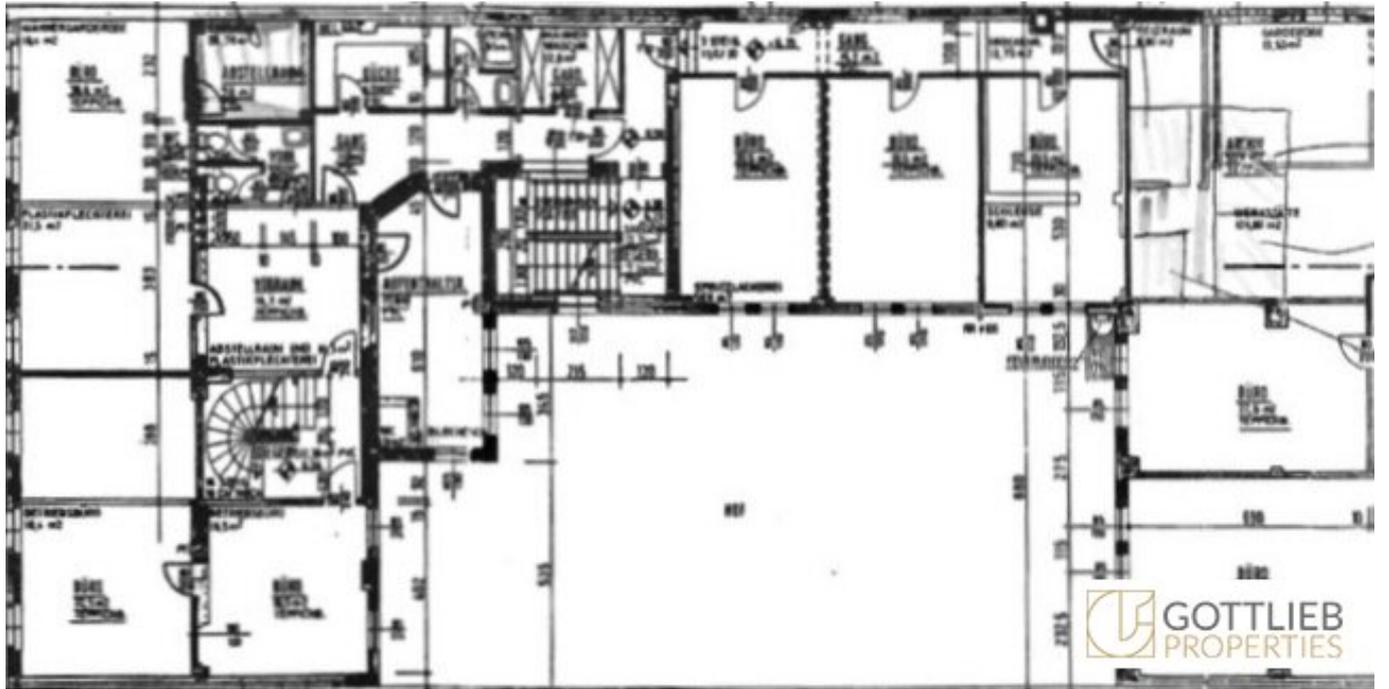


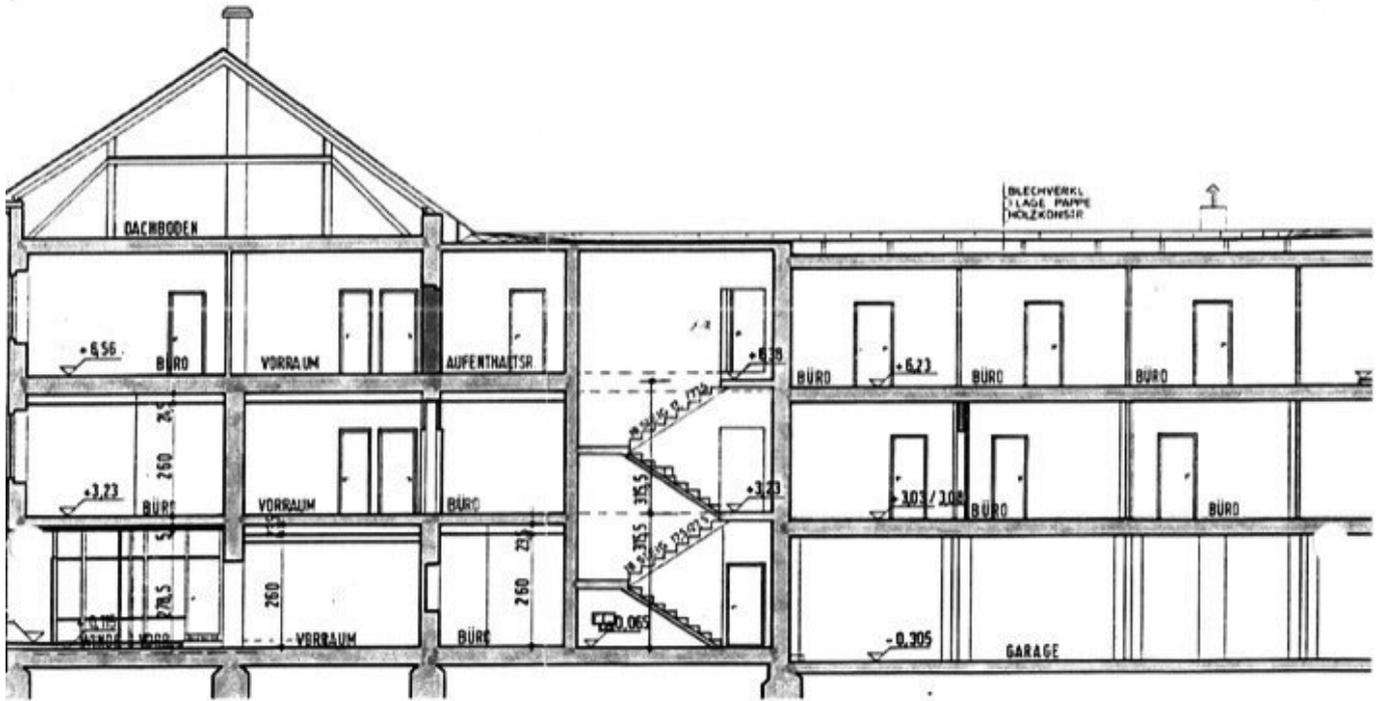


**ERDGESCHOSS**









## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein dreigeschossiges Mittelzinshaus mit glatter Fassade im achtzehnten Wiener Gemeindebezirk Währing.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 629 m<sup>2</sup> umfasst die Liegenschaft derzeit eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.044 m<sup>2</sup>, aufgegliedert in sechs Büroeinheiten mit gesamt ca. 558 m<sup>2</sup> sowie zwei Wohnungen mit ca. 322 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das gesamte Zinshaus hat eine Bürowidmung.

Ein Büro mit Garage ist noch bis zum 30. April 2026 befristet vermietet. Ab dem 1. Mai ist dieses Objekt bestandsfrei.

Der aktuelle Leerstand beträgt ca. 92% mit ca. 963,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**Für das gesamte Haus inklusive Dachboden wurde bereits eine Baubewilligung mit einer Umwidmung von 50% der Büroflächen in Wohnnutzflächen eingereicht.** Die Planung für den Ausbau des Dachgeschosses mit ca. 322 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 60 m<sup>2</sup> Terrassenfläche sieht eine geschmackvolle Kombination aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung vor.

## Der Bestand

- + derzeit Bürowidmung
- + Umwidmung von Büroflächen in Wohnnutzflächen (ca. 345 m<sup>2</sup>), Bürowidmung (ca. 400 m<sup>2</sup>), Garage (ca.135 m<sup>2</sup>) und Neubau Dachgeschoss (gewichtet ca. 353 m<sup>2</sup>) möglich
- + Gesamtfläche laut Einreichplanung ca. 1.280 m<sup>2</sup> (siehe Flächenaufstellung)
- + drei Geschosse inklusive Rohdachboden
- + sechs Büros mit ca. 558 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + zwei Wohnungen mit ca. 322 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + gesamt ca. 1044 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + zwei separate Stiegehäuser im Innenhof

+ fünf Garagen mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ ein Abstellraum mit ca. 26 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ ein Lagerraum mit ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ ein Büro mit ca. 58,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine ca. 22 m<sup>2</sup> große Garage sind noch bis zum 31. April 2026 befristet vermietet

+ fünf Büros und zwei Wohneinheiten mit ca. 477,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie vier Garagenplätze sind bestandsfrei

## Der Ertrag

Laut Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag per 01.01.2025 ca. € 6.251.- netto p.a.

## Das Potential

+ Baubewilligung Dachgeschossausbau in Einreichung

+ Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion

+ Aufstockung um ein drittes Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss

+ Errichtung von vier Wohneinheiten im Dachgeschoss mit insgesamt ca. 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Balkone, Terrassen und Dachgarten im Ausmaß von ca. 61 m<sup>2</sup>

Übersicht Altbestand und Neubau in Prozent-Anteilen:

Altbestand:		m <sup>2</sup>	%-Anteil
Garage		135,26m <sup>2</sup>	10,57%
allgemeine Fläche EG		46,21m <sup>2</sup>	3,61%
Bürofläche, EG, 1.OG, 2.OG		399,26m <sup>2</sup>	31,20%
Wohnungen 1.OG und		345,74m <sup>2</sup>	27,02%

2.OG			
	<b>Summe Altbestand:</b>	<b>926,47m<sup>2</sup></b>	<b>72,40%</b>
<b>Neubau:</b>			
Wohnungen, 3.OG und DG		353,27m <sup>2</sup>	27,60%
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>1279,74m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

## Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U6 Alser Straße

+ Straßenbahn-Linien 43, 44

+ Wiener Westbahnhof

Die Wiener Innenstadt erreicht man in ca. 20 Minuten fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Währing, der 18. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngebieten Wiens.

Die unmittelbare Nähe zur Jörgerstraße und zur Hernalser Hauptstraße garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Erholung findet man im Sommer im Neuwaldegger- oder im Schafberg-Bad sowie im Winter in der Kunsteisbahn Engelmann - alle mit wunderbarem Blick über die Dächer Wiens. Legendär ist auch das 1914 errichtete Jörgerbad, welches das älteste bestehende Wiener Hallenbad ist und unter Denkmalschutz steht. Die weitläufigen Parkanlagen des Schwarzenberg-Parks in Neuwaldegg oder der Wienerwald, das Sportzentrum Marswiese laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Kulturell findet man im Wiener Metropol diverse Veranstaltungen und Konzerte.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap