Bis Ende 2025 befristet vermietetes Gründerzeit-Zinshaus mit baubewilligtem zweigeschossigen Dachgeschoss-Ausbau

Objektnummer: 3723

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	340,63 m²
Nutzfläche:	375,63 m²
Keller:	103,58 m²
Kaufpreis:	1.970.000,00 €

Provisionsangabe:

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.

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

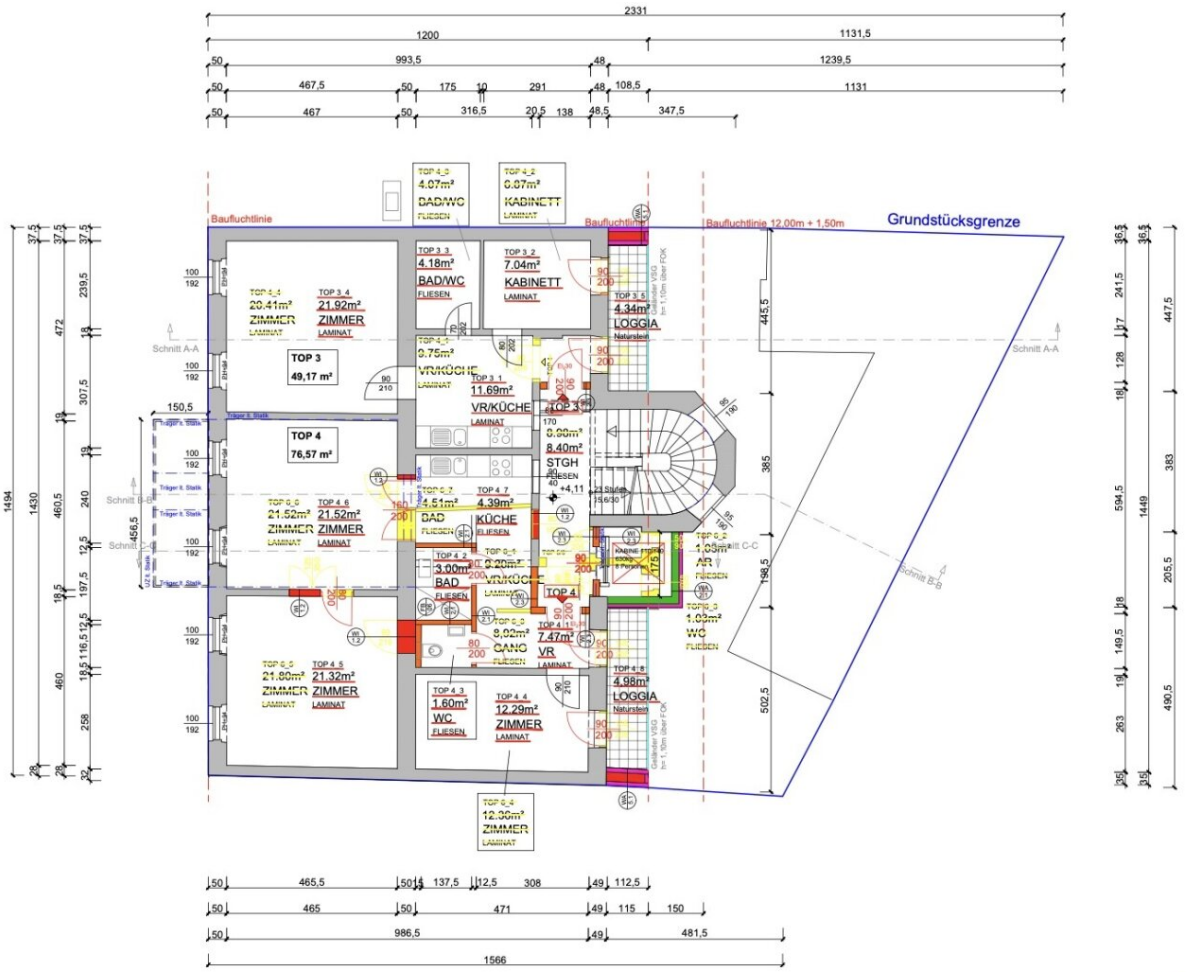
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

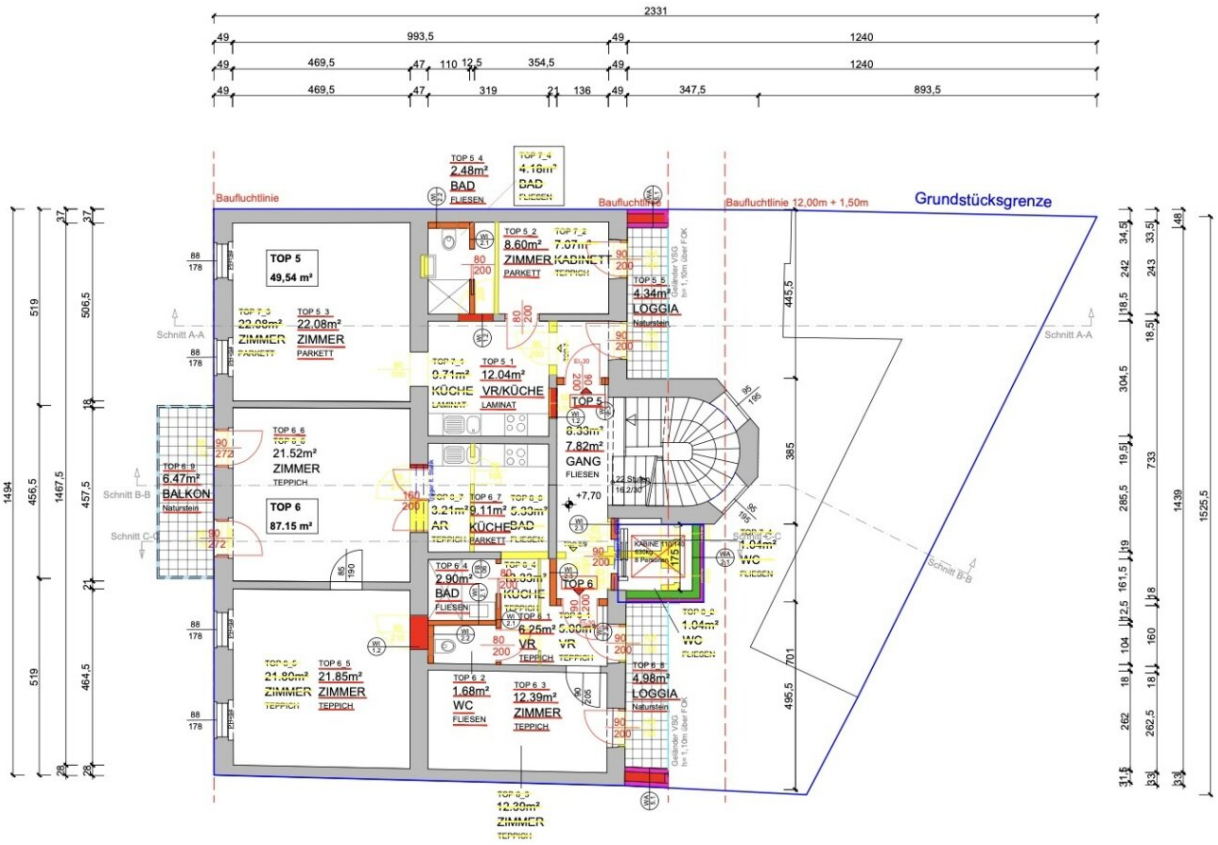
ERDGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



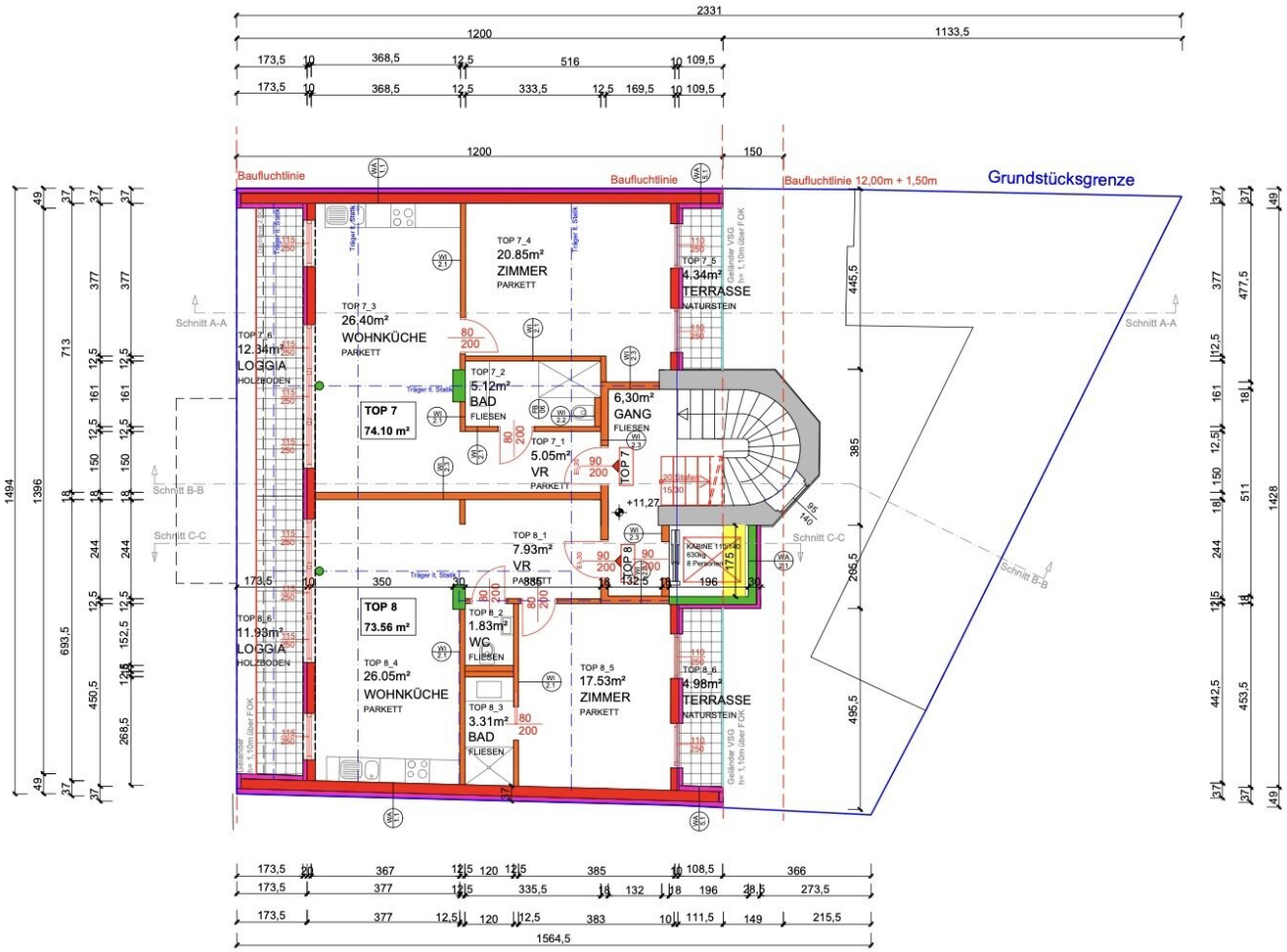
1.OBERGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



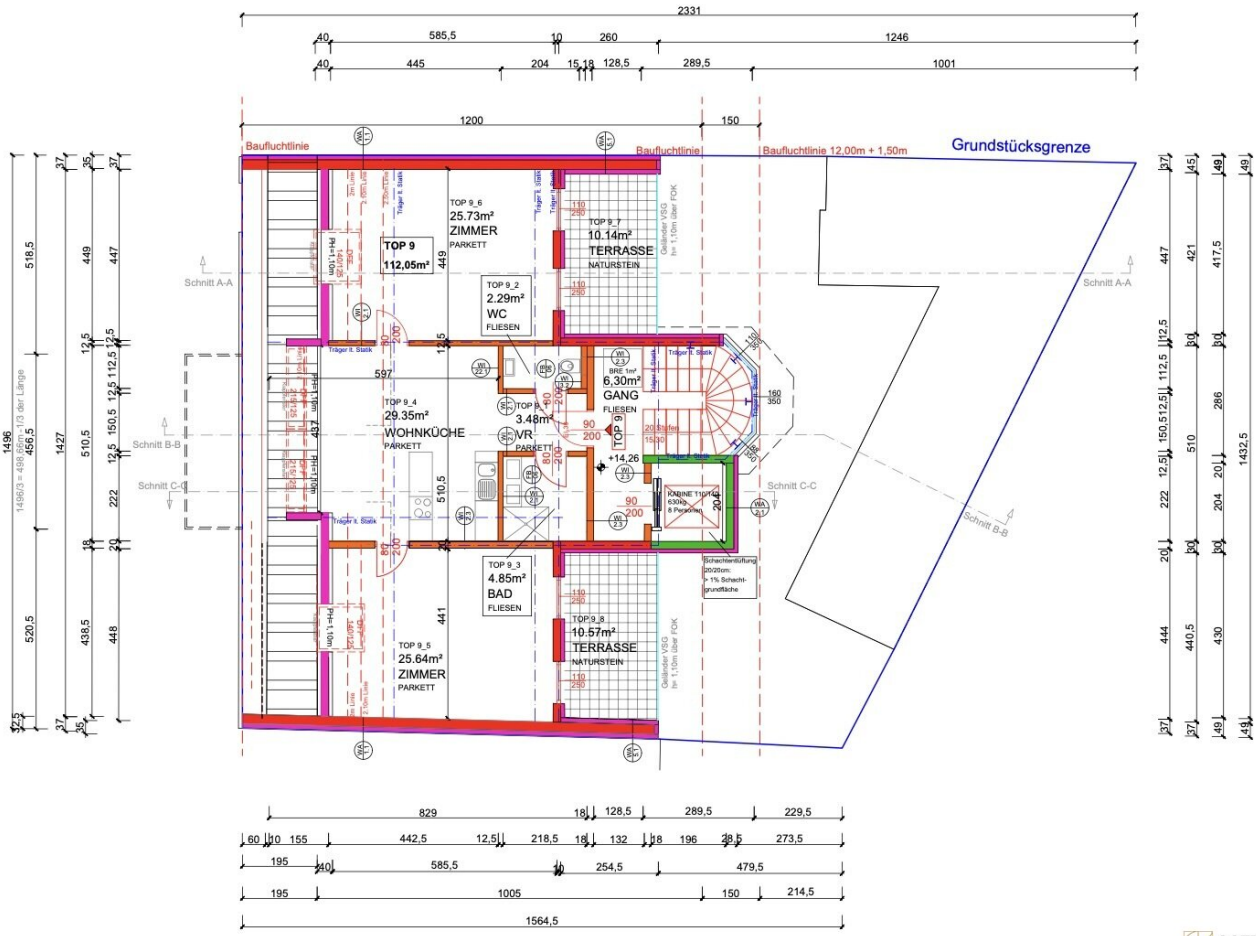
2.OBERGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



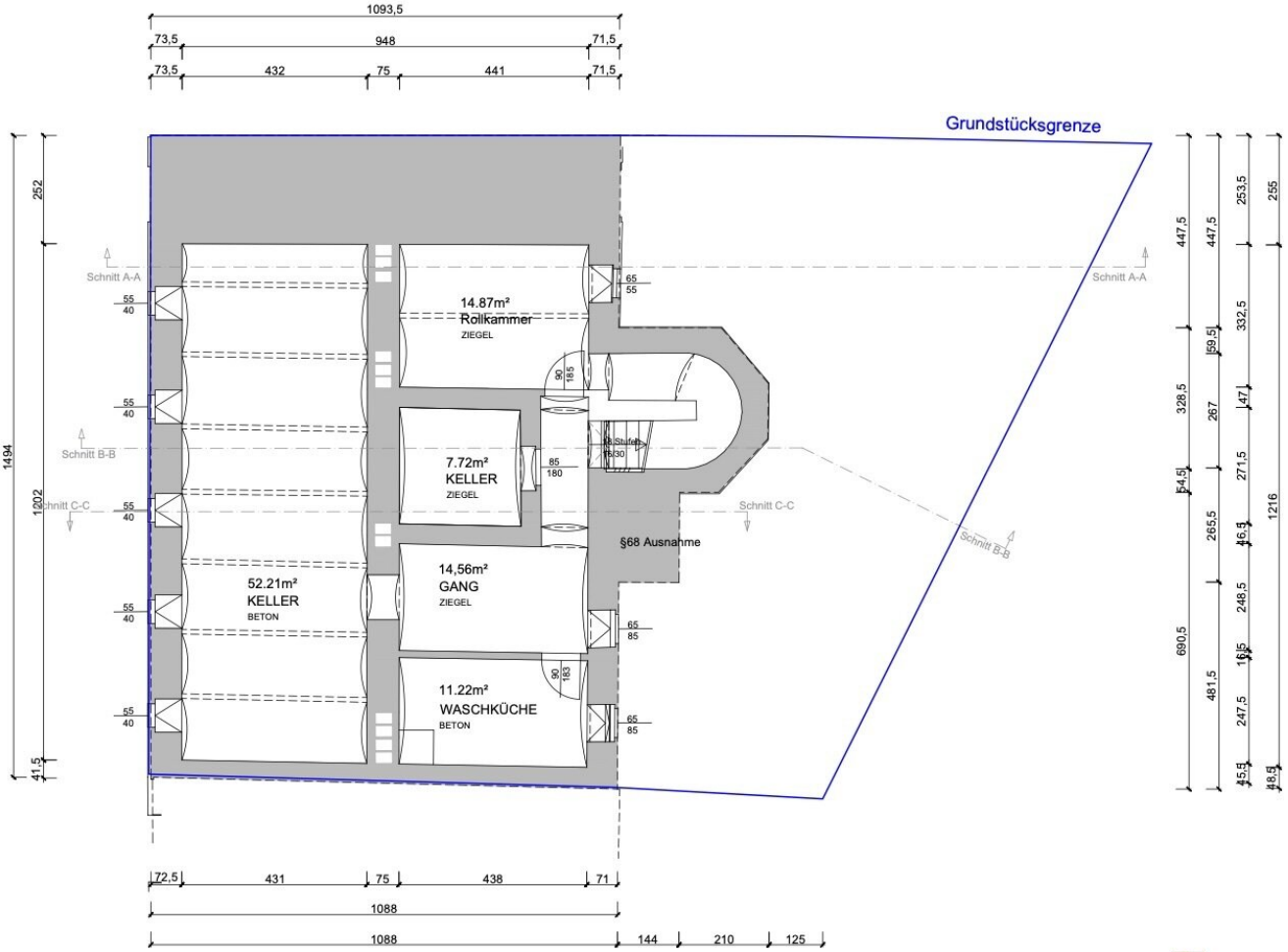
1.DACHGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



2.DACHGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES

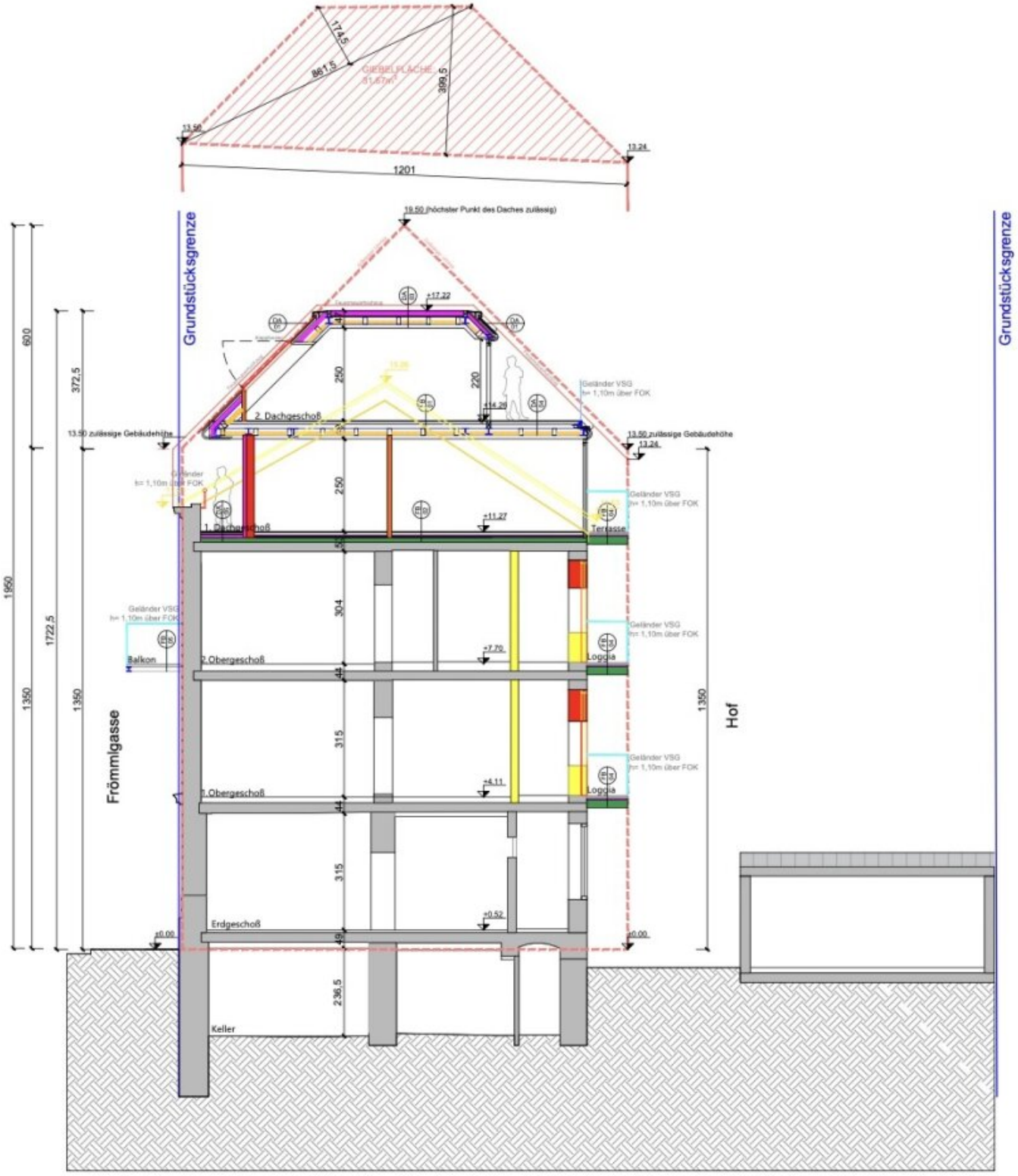


KELLER

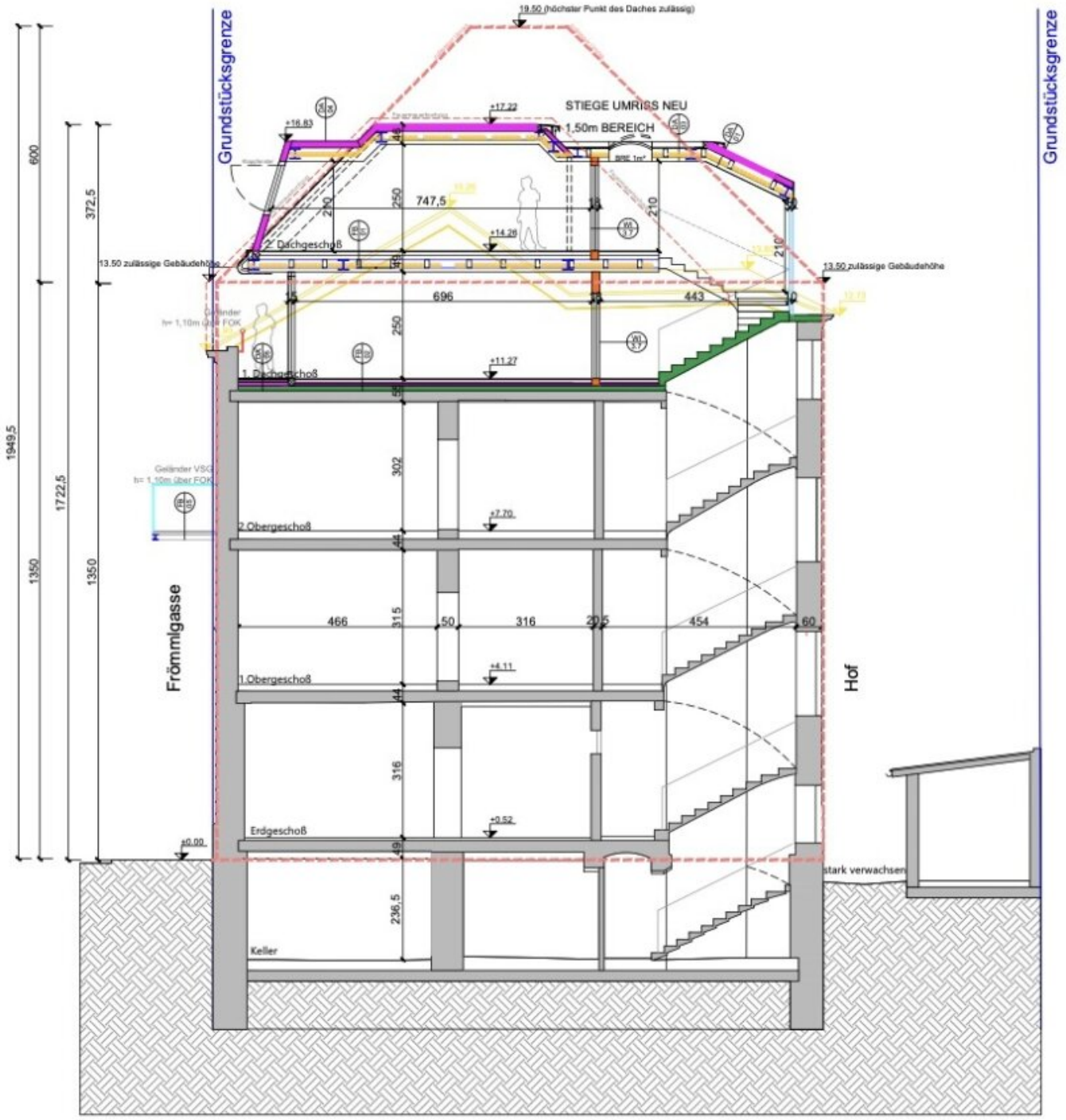
GOTTLIEB PROPERTIES

DACHDRAUFSICHT

GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

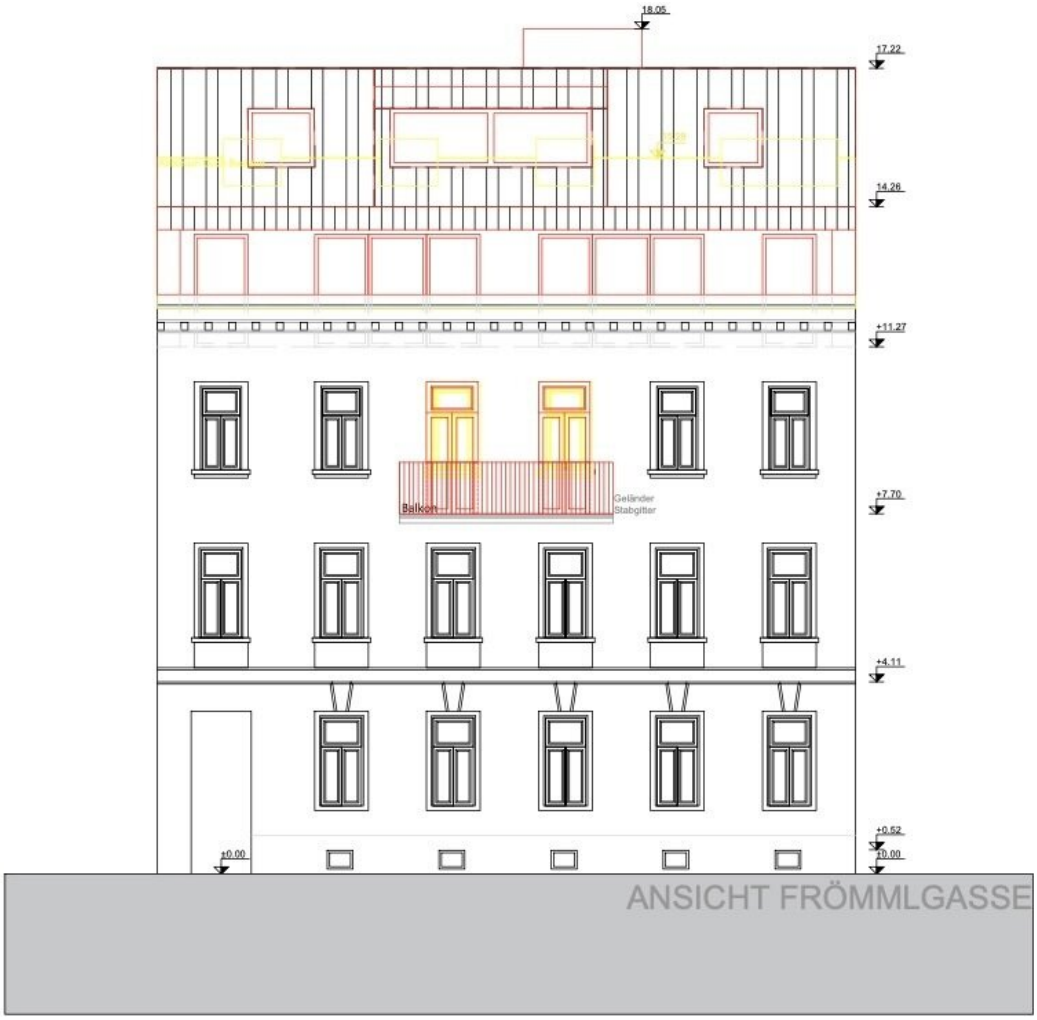


SCHNITT B-B

GOTTLIEB PROPERTIES

SCHNITT C-C

GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein **dreigeschossiges Zinshaus der Gründerzeit mit schlichter Fassade und einem ruhigem Innenhof** in einer verkehrsberuhigten Seitengasse in guter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf. **Die Liegenschaft befindet sich in nur ca. 300 m Entfernung von der U-Bahn-Station Floridsdorf.**

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 296 m² umfasst das Zinshaus **derzeit eine Wohnfläche von ca. 340,63 m²**. **Die Liegenschaft ist bis Ende 2025 befristet vermietet.**

Für den **Ausbau des Rohdachbodens** liegt bereits eine **Baubewilligung per November 2024** vor.

Eine Baugenehmigung zur Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion und zum Ausbau des Dachgeschosses sieht eine **Aufstockung um zwei Dachgeschosse** vor, welche zusammen mit dem Altbestand insgesamt neun Wohneinheiten ermöglichen.

Durch den Um- und Ausbau ergibt sich eine projektierte Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 611,59 m². Alle Wohnungen haben entweder **Balkone oder Terrassen von insgesamt ca. 64,62 m², Loggien im Umfang von insgesamt ca. 18,64 m² oder einen Garten von insgesamt ca. 39,36 m²**.

Die bewilligte Planung gemäß Einreichplan sieht ein **barrierefreies Treppenhaus** im Innenhof mit **Personenlift vom Erdgeschoss bis ins zweite Dachgeschoss** sowie einen **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** vor.

Das Objekt bietet eine seltene Gelegenheit zur Entwicklung hochwertiger Wohneinheiten in einem klassischen Altbau mit Potenzial zur Wertsteigerung.

Der Bestand

+ drei Geschosse

+ Kellergeschoss

+ bestandsfrei per Ende 2025

Die Flächenwidmung

+ gemischtes Baugebiet

+ Bauklasse III

+ geschlossene Bauweise

+ Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m

Der Ertrag

Laut aktueller Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag derzeit € 38.236,32 netto p.a.

Das Potential

+ behördlich genehmigte Baubewilligung per November 2024

+ Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion

+ Aufstockung um zwei Dachgeschosse

+ Errichtung von neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 612,00 m² Nutzfläche

+ Straßen- und hofseitig gelegene Terrassen, Balkone und Loggien mit einer Größe von ca. 83,00 m²

+ Hofseitiger Garten mit einer Größe von ca. 39,00 m²

+ Errichtung eines barrierefreien Personenliftes

+ Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

+ Müllraum

Lage

Der 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf liegt nördlich der Donau und erstreckt sich vom Donauufer bis zu den Ausläufern des Bisambergs. In den letzten Jahren hat sich der Bezirk

dynamisch entwickelt und gilt heute als beliebte und lebenswerte Wohngegend.

Charakteristisch für Floridsdorf sind charmante Altbauten, moderne Wohnanlagen sowie traditionsreiche Gewerbebetriebe wie die Floridsdorfer Brauerei und die ÖBB-Werkstätten. Die kulturelle Vielfalt und der zum Teil dörfliche Charakter tragen wesentlich zum besonderen Flair des Bezirks bei.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die nahegelegte Brünner Straße sowie die Floridsdorfer Hauptstraße bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, während der Floridsdorfer Markt zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man im weitläufigen Wasserpark, im romantischen Aupark oder entlang des Marchfeldkanals. Auch die Donauinsel liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Das Bezirksmuseum Floridsdorf, das Strandbad Angelibad oder traditionelle Heurige in Strebersdorf runden das kulturelle und kulinarische Angebot ab.

Infrastruktur

+ U-Bahn-Linie U6

+ Autobus-Linien 28A, 29A, 33A, 34A und 36A

+ Straßenbahn-Linien 25, 26, 30 und 31

+ Schnellbahn S1, S2, S3, S7

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap