Historisches Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Wien 15 ++ Wertsteigerung durch Leerstandsmanagement und Dachausbau

Objektnummer: 281595

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Nutzfläche:	1.067,00 m²
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.999,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

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

Objektbeschreibung

Historisches Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Wien 15 ++ Wertsteigerung durch Leerstandsmanagement und Dachausbau

19 Einheiten | charmantes Gründerzeithaus | Studie für DG-Ausbau vorhanden

In der ruhigen, dennoch urban gelegenen 1150 Wien bietet sich Investor:innen mit Weitblick eine interessante Gelegenheit: Dieses stilvolle Zinshaus mit Gründerzeit-Flair überzeugt nicht nur durch seine architektonische Eleganz und gepflegten Allgemeinbereiche, sondern auch durch sein hohes Entwicklungspotenzial.

Ein signifikanter Leerstand im Bestand sowie eine bestehende Studie für einen Dachgeschoßausbau mit ca. 326 m² bieten hervorragende Ausgangspunkte für eine umfassende Neupositionierung. Die Liegenschaft ist als solider Baustein für ein langfristiges Investment ebenso geeignet wie für eine gezielte Projektentwicklung.

Eckdaten im Überblick

- **Einheiten:** 19 Wohnungen + 1 Lager
- **Nutzfläche Bestand:** ca. 1.067 m²
    - **Leerstand:** ca. 745 m²
    - **Befristet vermietet:** ca. 51 m²
    - **Unbefristet vermietet:** ca. 271 m²
- **Dachgeschoß-Potenzial:** ca. 326 m²
- **Erzielbare Gesamtnutzfläche:** ca. 1.392 m²

Kaufpreis & Wirtschaftlichkeit

- **Kaufpreis:** € 3.200.000
- **Kaufpreis / m² Bestandsfläche:** € 3.000

- **Kaufpreis / m² erzielbare Fläche:** € 2.299
- **Mietertrag IST p.a.:** ca. € 14.689
- **Rendite IST:** ca. 0,46 %
- **Status:** Studie für Dachgeschoßausbau vorhanden

Die gepflegte Fassade, das repräsentative Entrée mit Originaldetails und die hohen Leerstandsflächen machen dieses Zinshaus zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Lage. In Kombination mit dem geplanten Dachgeschoßausbau entsteht ein ideales Setup für eine umfassende Aufwertung – sei es zur Einzelverwertung, Bestandshaltung oder als Basis für ein hochwertiges Umbauprojekt.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen und Details zur Liegenschaft auf Anfrage.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

www.schantl-ith.at

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap