Nahe U3! Klassisches Mittelzinshaus mit ca. 85% Leerstand und Baubewilligung für DG-Ausbau mit Balkonen und Dachterrasse

Objektnummer: 3802

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	802,65 m²
Nutzfläche:	883,25 m²
Verkaufsfläche:	80,60 m²
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

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

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

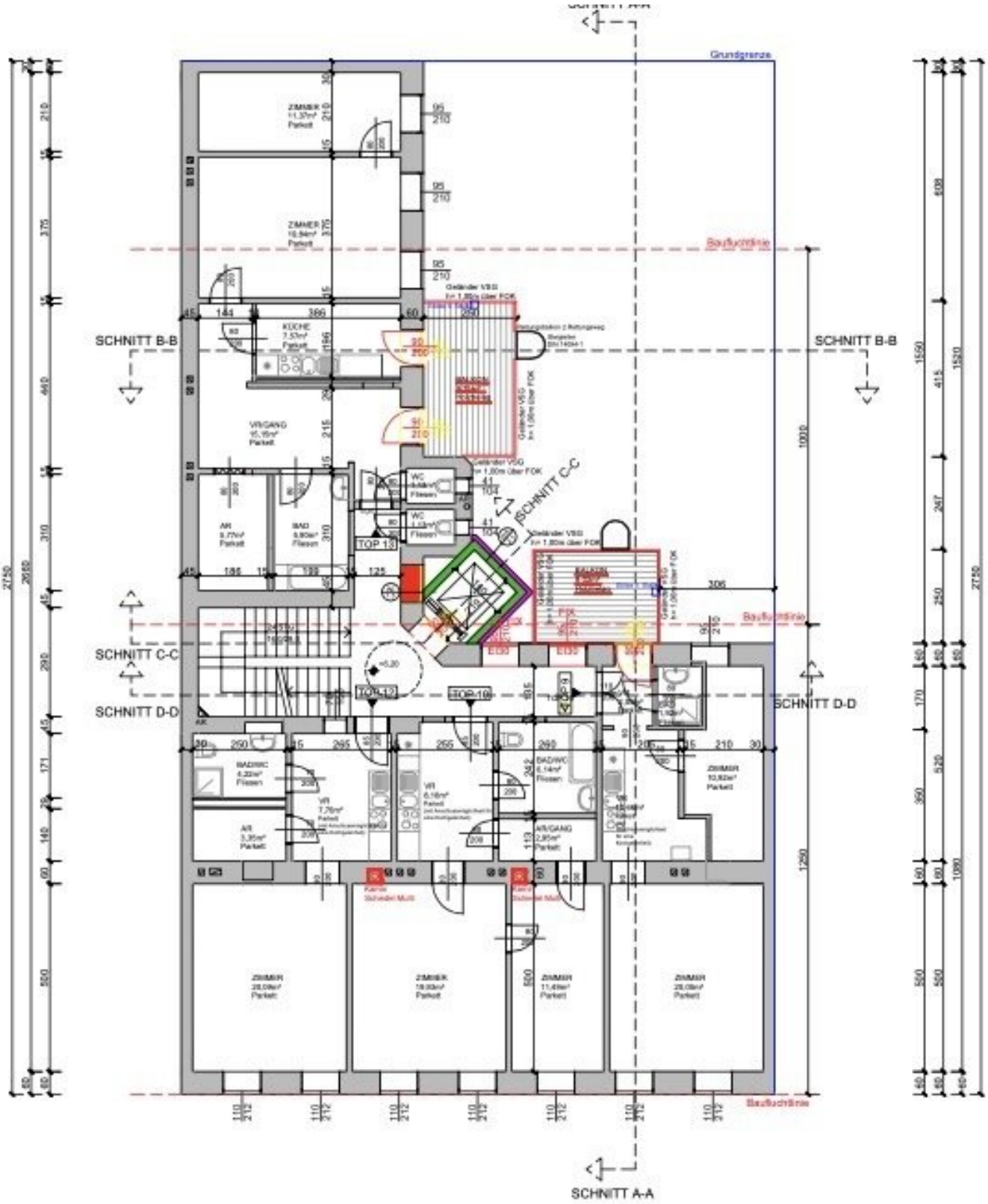
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

Café Mond
LUXUS HANDY

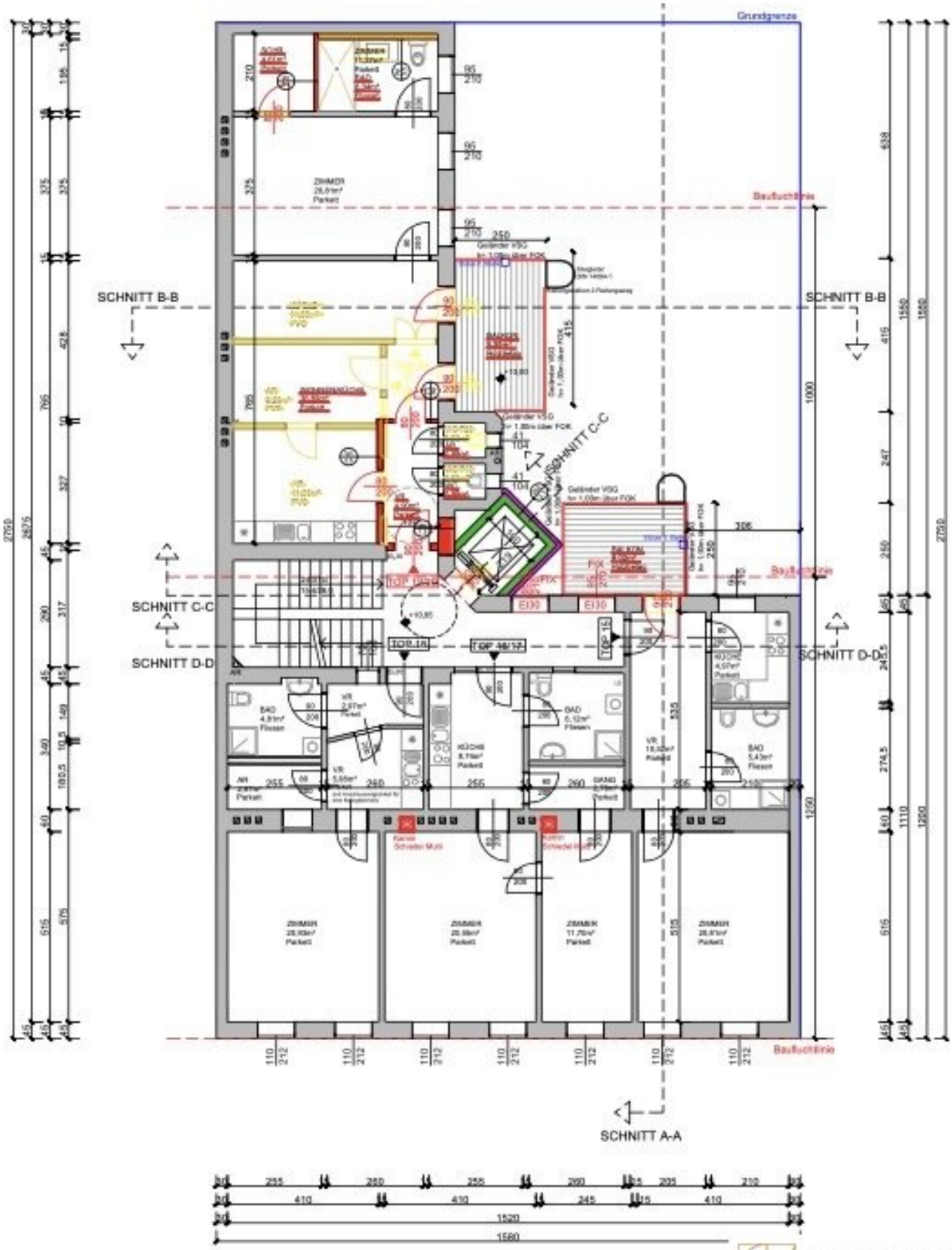
GOTTLIEB PROPERTIES

HOCHPARTERRE



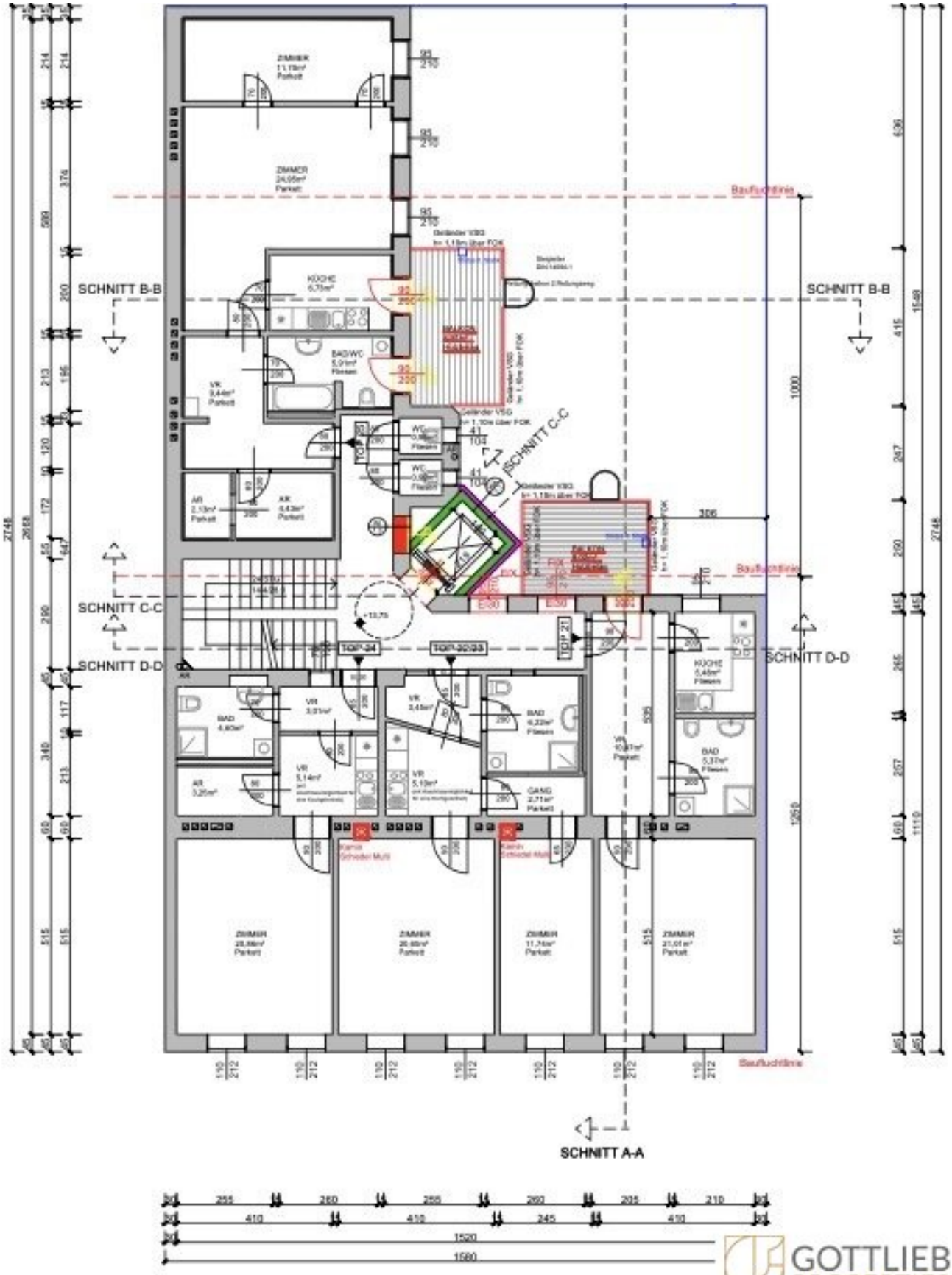
1.OBERGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



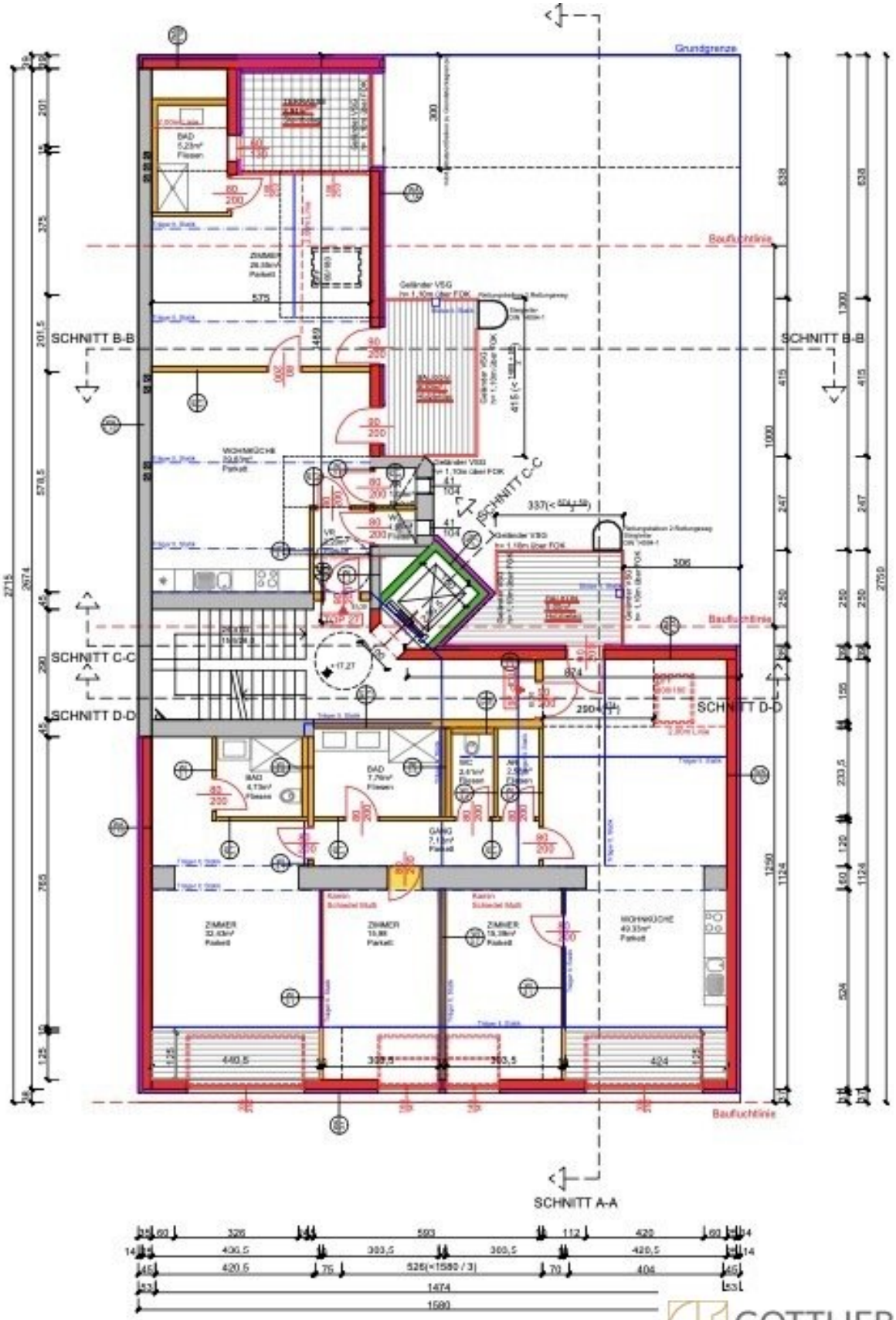
2.OBERGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



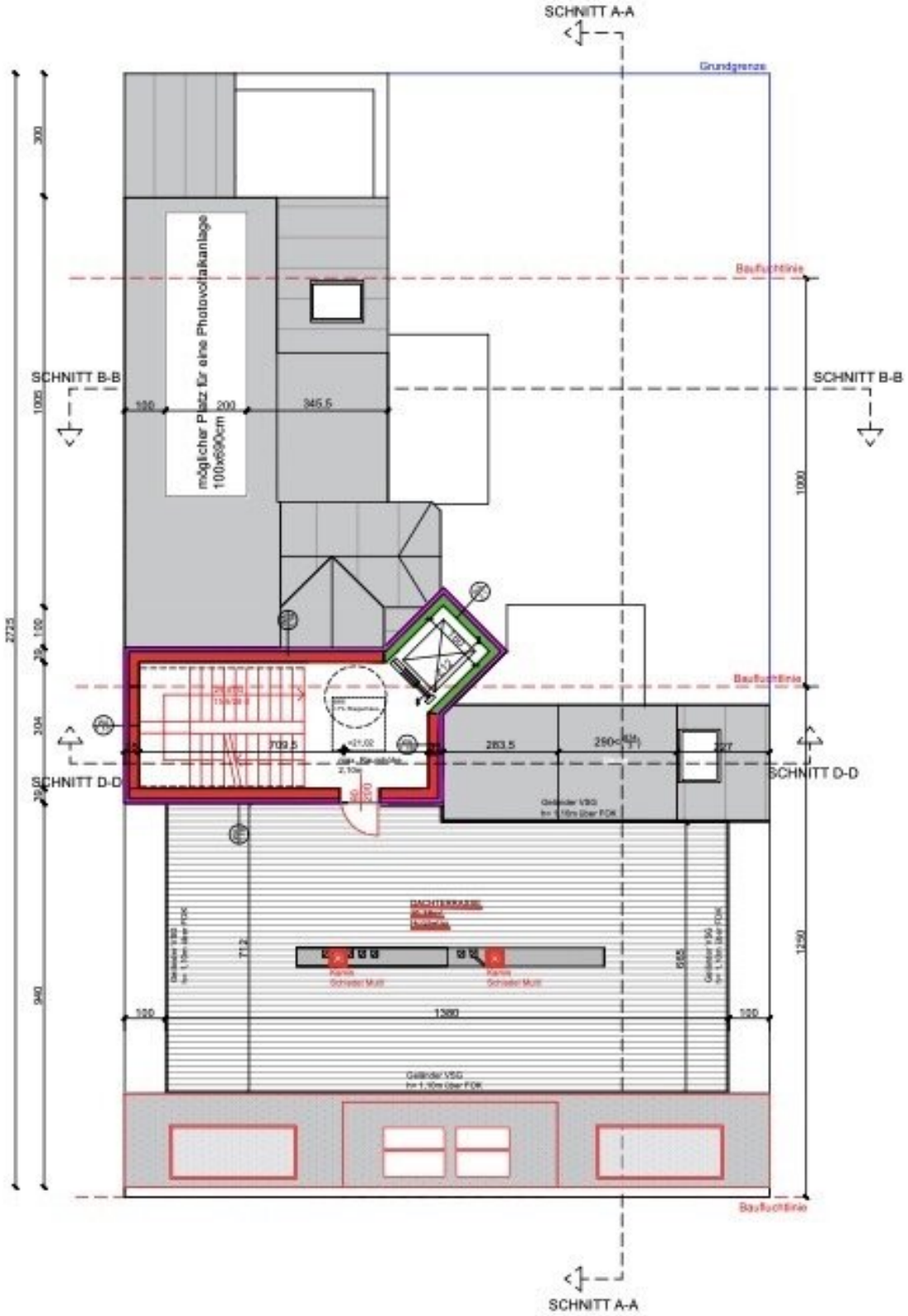
GOTTLIEB PROPERTIES

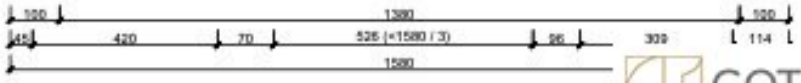
3.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

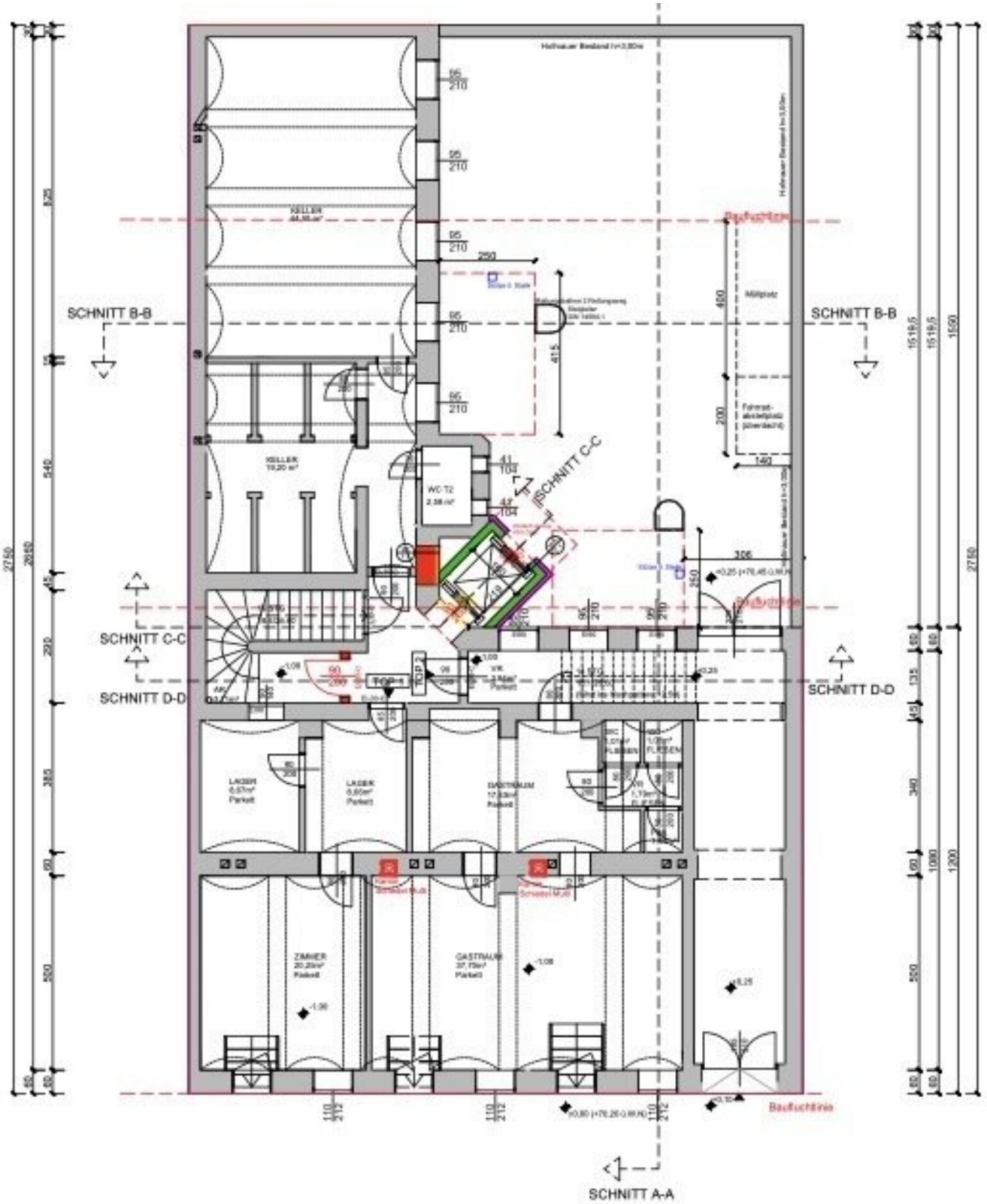
GOTTLIEB PROPERTIES

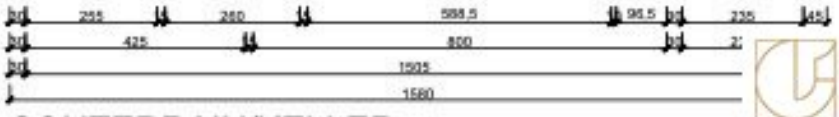




GOTTLIEB PROPERTIES

DACHDRAUFSICHT





GOTTLIEB PROPERTIES

SOUTERRAIN/KELLER

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein **fünfgeschossiges Mittelzinshaus mit glatter Fassade** im fünfzehnten Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 435 m2** umfasst die Liegenschaft derzeit eine **Wohnnutzfläche von ca. 883 m2**, wovon **ein Geschäftslokal und eine Wohnung unbefristet vermietet sind**. **Der aktuelle Leerstand der weiteren sechzehn Wohnungen und des Geschäftslokals beträgt ca. 754 m2 Wohnnutzfläche.**

Für den Ausbau des Rohdachbodens liegt eine Baubewilligung per Juli 2025 vor.

Die Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses sieht eine **Aufstockung um ein Geschoss für zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 236 m2 gewichteter Wohnnutzfläche inklusive Balkone im Ausmaß von ca. 18 m2** vor. Eine **ca. 91 m2 große, allgemeine Dachterrasse** mit großzügigen Freiflächen wurde für die Hausbewohner konzipiert. Ebenso bewilligt sind hofseitig der **Anbau eines Personenliftes und der Zubau von Balkonen von ca. 52 m2**.

Der Bestand

+ fünf Geschosse

+ Kellergeschoss

+ 17 Wohnungen und

+ zwei Geschäftslokale, gesamt ca. 883 m2 Gesamtfläche, davon

+ ein Geschäftslokal mit ca. 81 m2 Geschäftsfläche, unbefristet

+ eine Wohnung mit ca. 49 m2 Wohnfläche, unbefristet

+ 16 Wohneinheiten mit ca. 754 m2 Wohnfläche, bestandsfrei

+ überwiegend vor ca. 10 Jahren sanierte Einheiten

+ drei Wohnungen unsaniert

Die Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse III

+ geschlossene Bauweise

+ keine Wohnzone, keine Schutzzone

Der Ertrag

Laut aktueller Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag derzeit ca. € 19.092,84 netto p.a.

Das Potential

+ Baubewilligung per 9. Juli 2025 erteilt

+ Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion

+ Aufstockung um ein Dachgeschoss mit Balkonen und Dachterrasse

+ Errichtung von zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 236 m2 gewichteter Wohnnutzfläche inklusive Balkone im Ausmaß von ca. 18 m2 und

+ ca. 91 m2 allgemeine Dachterrasse

+ hofseitig gelegene Balkone mit ca. 52 m2 Fläche

+ Anbau eines Personenliftes im Innenhof

Verkehrsanbindung

Aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit der U3 sowie diversen Straßenbahn- und Autobus-Linien erreichen Sie in ungefähr 15 Minuten die Wiener Innenstadt und in wenigen Minuten den Wiener Westbahnhof.

+ U-Bahn-Linie U3 Schweglerstraße

+ Straßenbahn-Linien 10, 49 und 52

+ Autobus-Linien 10A und 12A

Lage und Infrastruktur

Die ausgesprochen gute Lage dieser Liegenschaft bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung. Rudolfsheim-Fünfhaus, der 15. Wiener Gemeindebezirk, zählt seit einigen Jahren zu den florierenden und gefragten Wohngegenden Wiens.

Die unmittelbare Nähe zum Meiselmarkt in der Johnstrasse garantiert eine perfekte Nahversorgung. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich ebenso in Gehnähe.

Die Wiener Stadthalle mit diversen Veranstaltungen und Konzerten, das nahe gelegene Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen, dem Tiergarten und seiner Orangerie, die "Schmelz" mit Grünflächen, Spielplätzen und Lokalen oder das Technische Museum - sie alle laden zu vielfältigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Die Innenstadt und der Westbahnhof sind ebenfalls öffentlich sehr gut erreichbar.

Sonstiges

Asset Deal

Share Deal in Kombination mit weiterem Zinshaus dieser Gesellschaft in 1050 Wien möglich.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap