

Historisches Wiener Zinshaus mit Garten, Garage und Rohdachboden in ruhiger Lage in 1090 Wien



Objektnummer: 5452

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse 21
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	796,00 m ²
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H 004369916440000

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







M. Z. 33371.

Genehmigt
VOM WIENER MAGIST

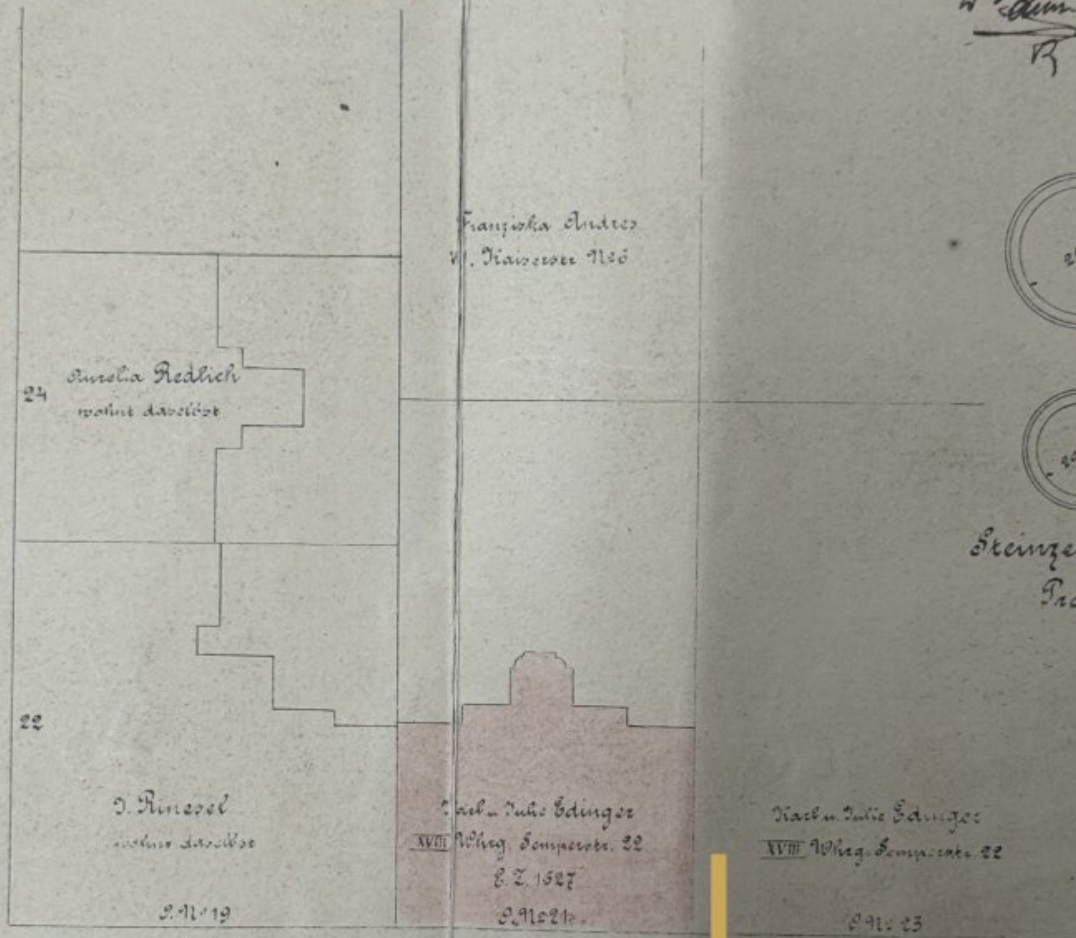
am 11. März

9.

[Handwritten signature]

Situation 1:360

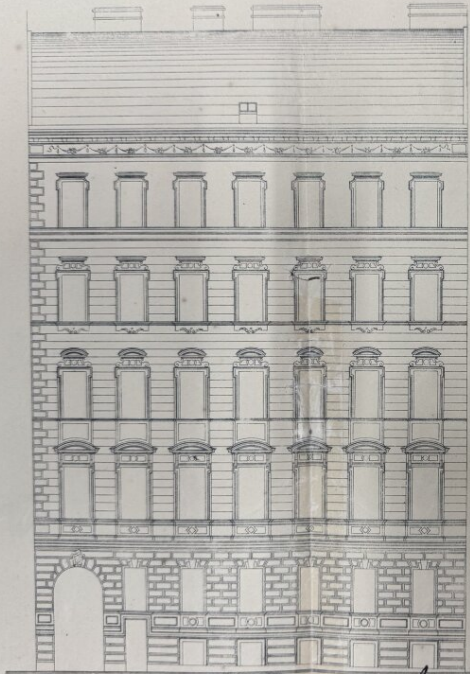
S
a
n
n
g
a
n
n
e



L
u
s
t
k
a
n
d
l
g
a
s
s

KALTENEGER

Facade



Schnitt A-B

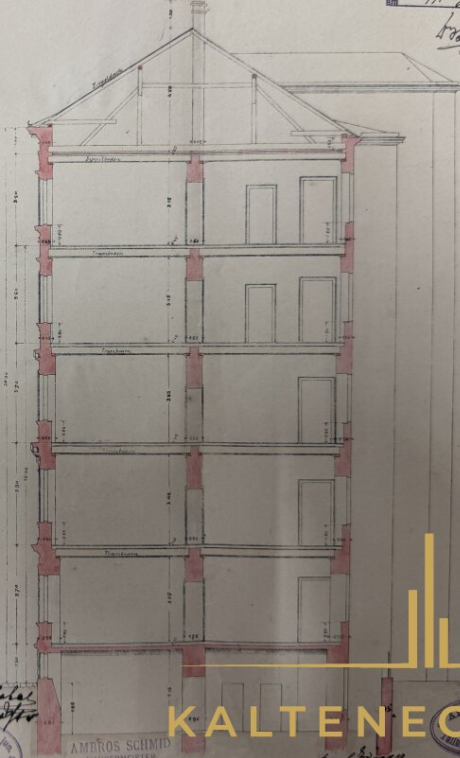
M. Z. 33371

9.

Genehmigt
VOM WIENER MAGISTRATE

am 11. März 1896

Kaltenegger



Anton Schmitt
Architekt



AMTROS SCHMID
BAUVERMESTER

Wien IX, Fluchtlinie 8

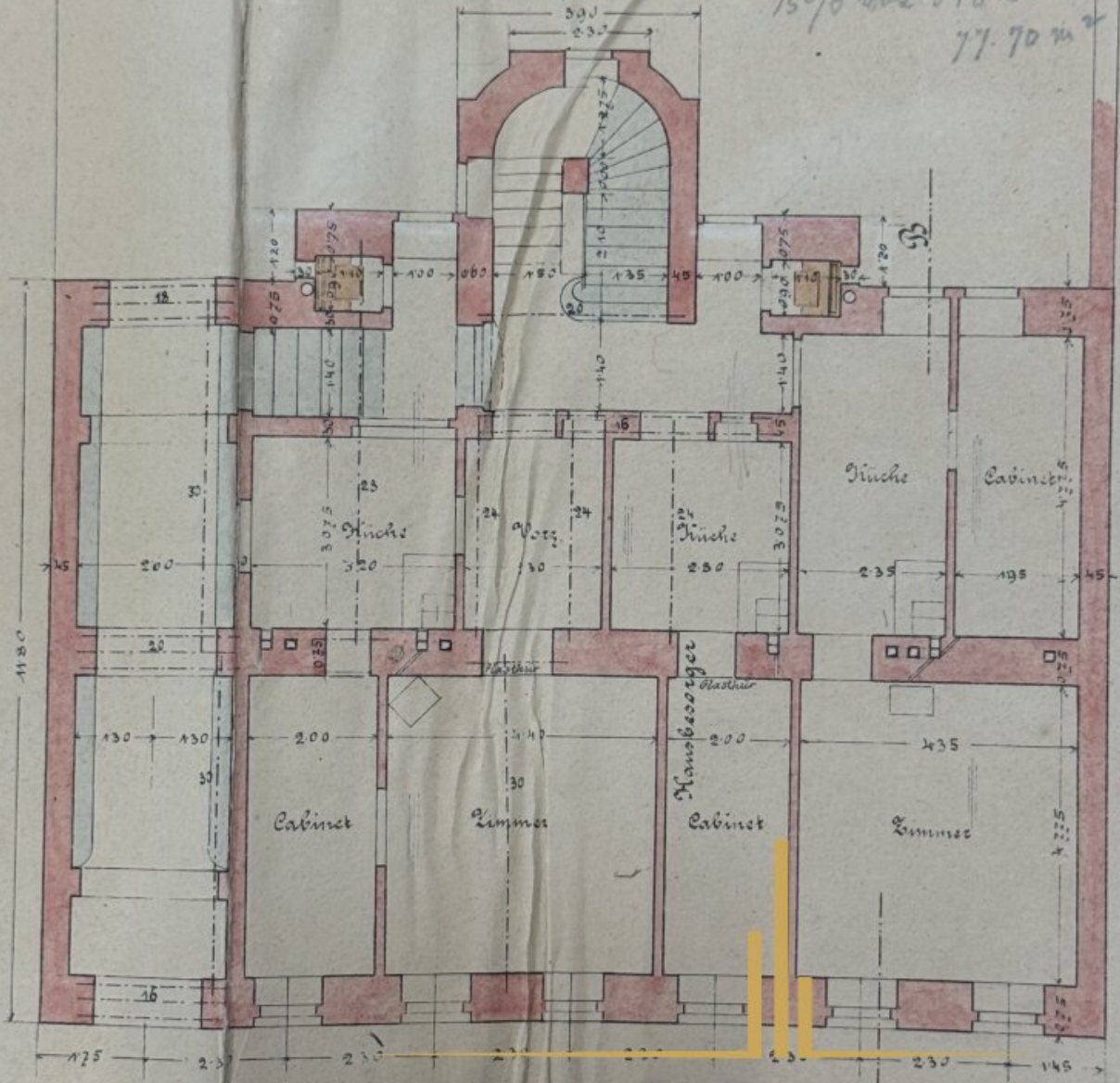
Anton Schmitt
Kaltenegger

Kaltenegger
Stuhl



Hochparterre

Grundarea: 518.00 m²
 verbauts Fläche: 235.88 m²
 Hof: 282.20 m²
 150/0 vom 518.00 = 77.70 m²

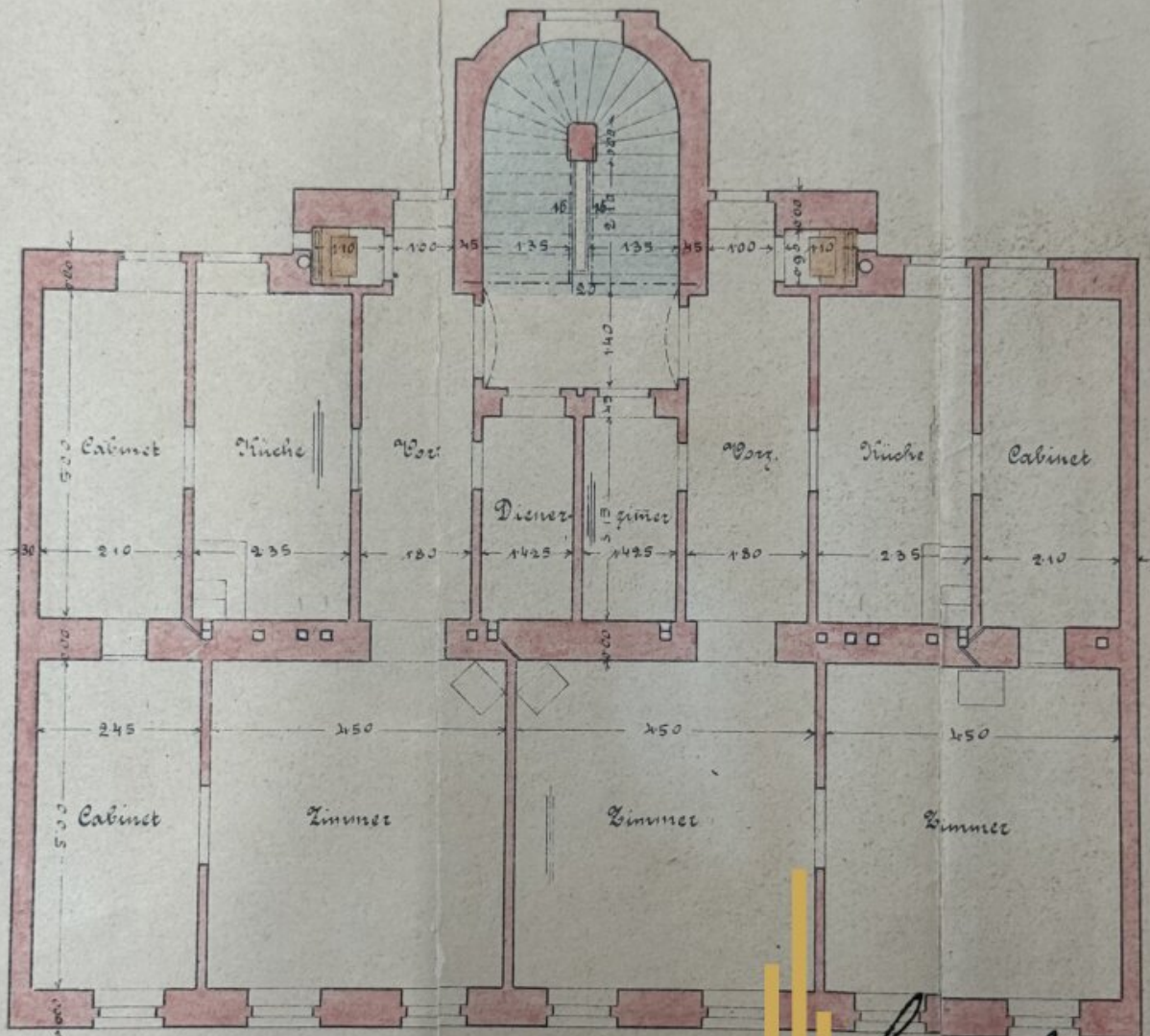


KALTENEGER

Handwritten calculations and notes at the bottom of the page:

$17 \times 17.8 = 302.6$
 $17 \times 17.6 = 297.2$
 200.60
 10.80
 89.7
 39.2
 78.9
 107

Mezzanin

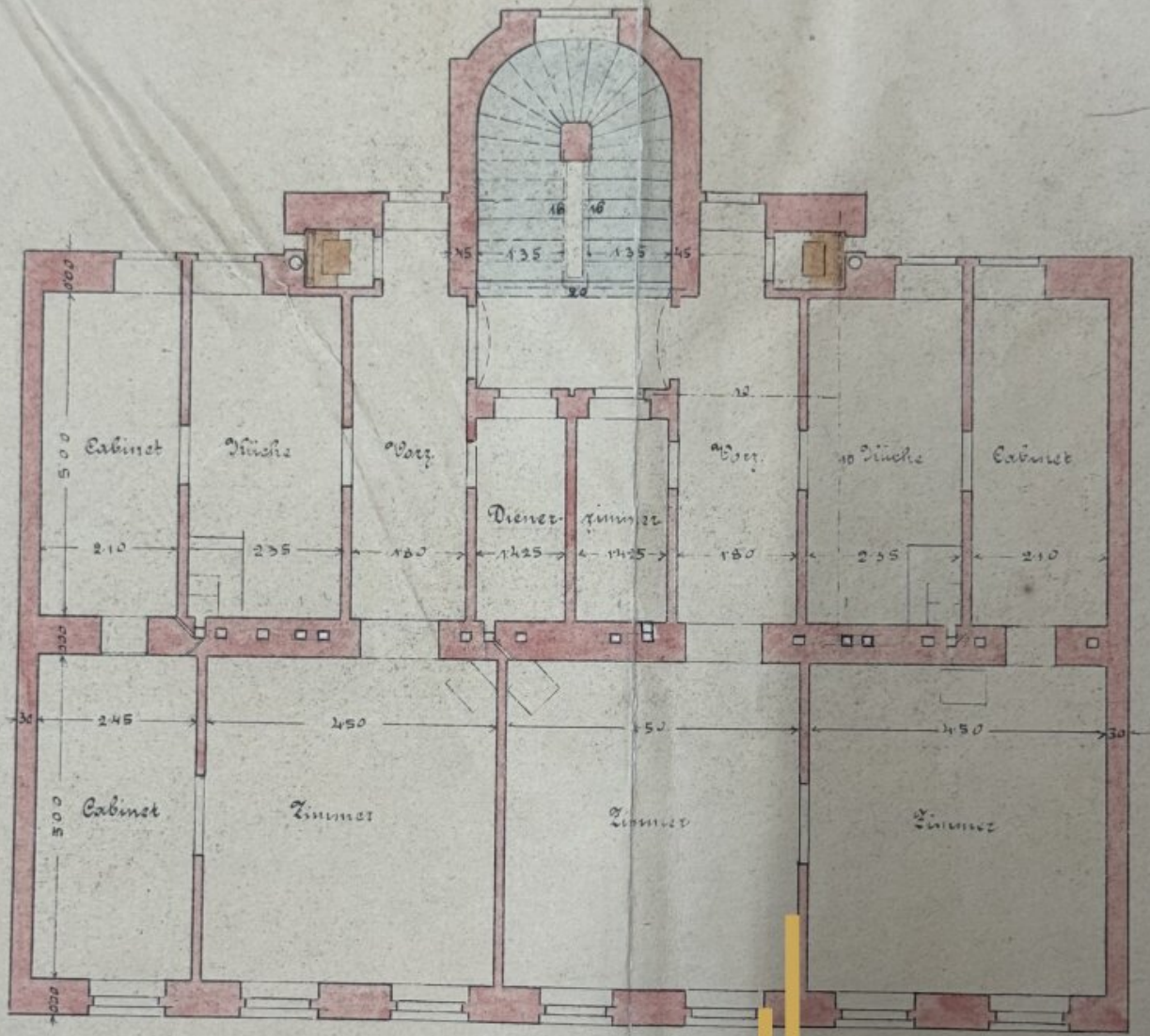


KALTENEGER

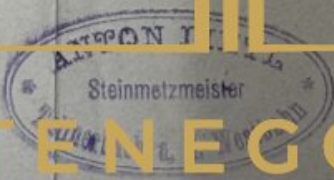
Leopold Högflab
Paul Kussner



Erster Stock



AMBROS SCHMID
MAURERMEISTER
Wien, IX., Fluchtgasse 8



Felix

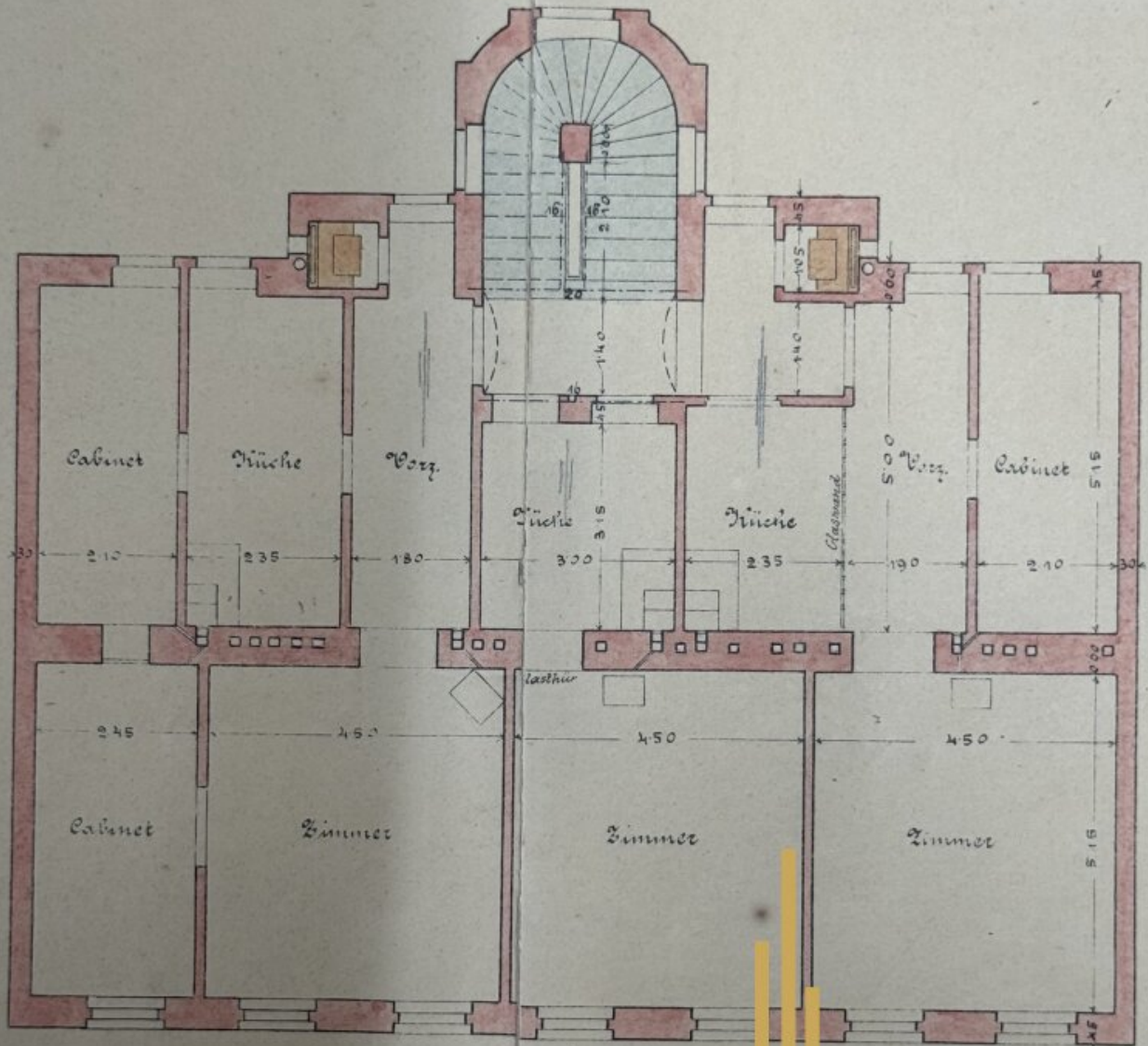
Ambros Schmid

KALTENEGER

Hof-Adelwandsteinerer Stab. First

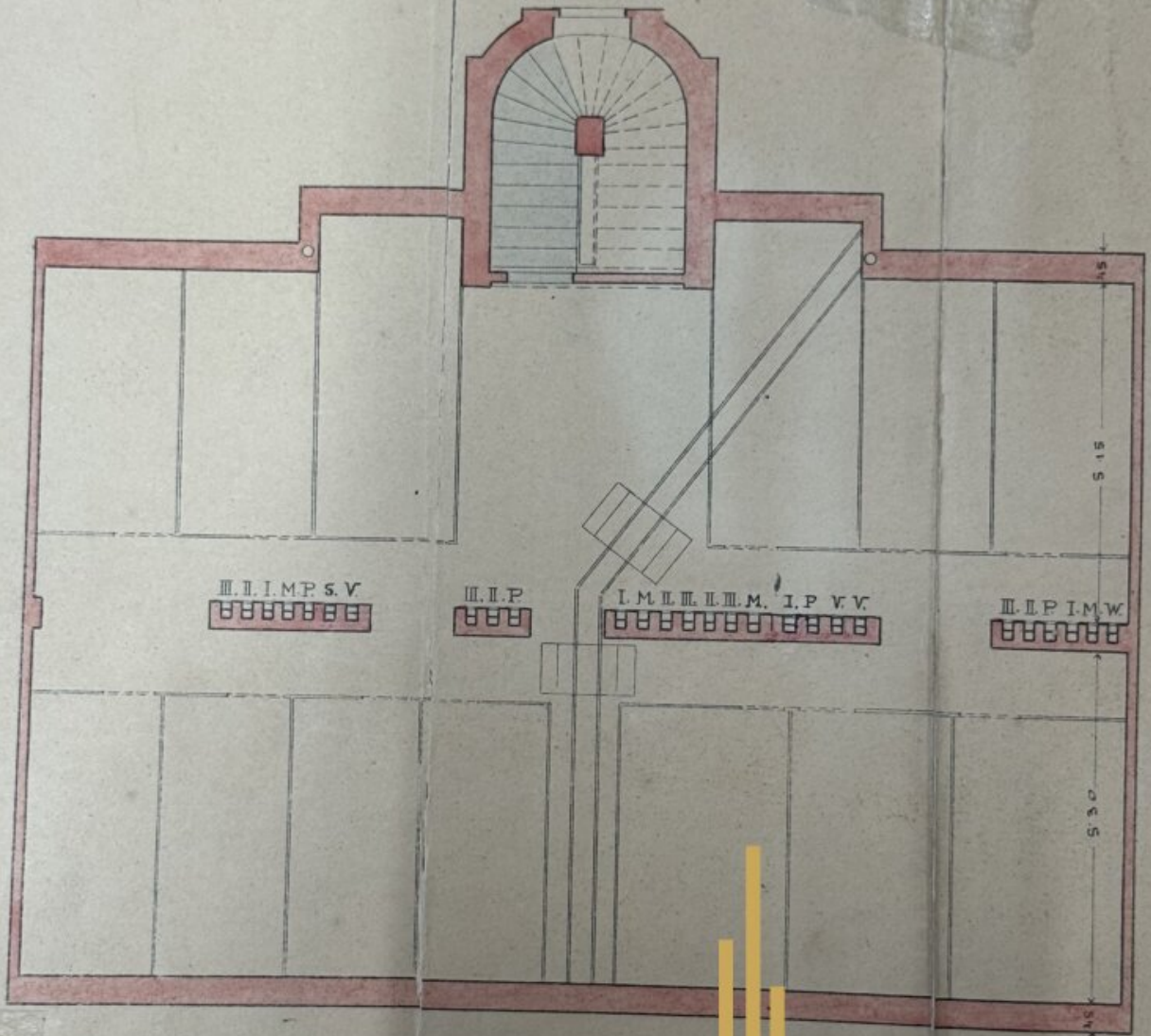
Architekt

Zweiter Stock



KALTENEGER

Dachboden



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zinshaus mit Garten und Rohdachboden in ruhiger Lage des 9. Bezirks – Wien Alsergrund

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes, fünfstöckiges Zinshaus mit großem Entwicklungspotential in absoluter Toplage des 9. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und repräsentativer Umgebung in unmittelbarer Nähe zum beliebten Sobieskiplatz.

Das Objekt war jahrzehntelang im Familienbesitz und wurde laufend instand gehalten. Neben einem schönen, ruhigen Garten bietet das Haus auch einen Garagenplatz sowie einen ausbaubaren Rohdachboden, der zusätzliche Möglichkeiten zur Flächenerweiterung eröffnet.

Eckdaten der Liegenschaft:

- Wohnnutzfläche (ohne Dachboden): ca. **780 m²**
- Grundstücksfläche lt. Grundbuch: **508 m²**
- Gartenfläche: ca. **215 m²** (ruhig gelegen, gärtnerisch nutzbar)
- **1x Souterrainlokal**, aktuell in Sanierung, **sofort verfügbar**
- **1x unbefristet vermietete Wohnung** im Hochparterre
- **2x Wohnung (ca. 70 m² im 2.OG und ca. 90qm im 3.OG) sofort verfügbar**
- **9x befristet vermietete Wohnungen** (Mietverträge über 3–5 Jahre, zuverlässige Mieter)
- **Rohdachboden sofort verfügbar** mit Ausbaupotential

- **Garagenplatz im Hof sofort verfügbar** (für kleines Auto, Motorräder oder Fahrräder)

- **Geräumte Kellerabteile sofort verfügbar**

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet sowohl Anlegern als auch Entwicklern interessante Perspektiven – sei es durch die laufenden Mieterträge, den Ausbau des Dachbodens oder die mögliche Weiterentwicklung der Bestandswohnungen. Bei Zusammenlegung von zwei Wohnungen entsteht eine Wohnfläche von über 130qm womit die Wohnung dann bei der Vermietung nicht mehr dem Richtwert unterliegt.

Die zentrale und ruhige Lage im Alsergrund zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens – unweit der Innenstadt, mit hervorragender öffentlicher Anbindung, zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben, medizinischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fazit:

Ein seltenes noch nicht optimiertes Investmentobjekt in bester Wiener Lage – mit stabilem Bestand, Entwicklungspotential und attraktivem Umfeld.

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.