

## **Zinshaus in Wien-Jedlesee mit eingereichtem Bauplan**



**Objektnummer: 6268/201**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 169,45 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 208,90 m²              |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.395.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>   | 6.677,84 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anton Iakovlev**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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





[Feedback](#) [Link/Einbetten](#) [Druckversion \(PDF\)](#) [Druckversion \(HTML\)](#) [Hilfe und Erläuterungen](#)

## Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

[Feedback](#) [Link/Einbetten](#) [Druckversion \(PDF\)](#) [Druckversion \(HTML\)](#) [Hilfe und Erläuterungen](#)

**Anton-Störck-Gasse**

erweiterte Suche

Karteninhalt

- ☒ Flächenwidmung
  - ☒ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan >
    - ☐ Generalisierte Flächenwidmung >
    - ☒ Plandokumente-Abgrenzung
      - Bausperre nach § 8 (1)
      - Bausperre nach § 8 (2)
      - Bausperre nach § 8 (6)
    - Verfahren ab öffentlicher Auflage >
  - Zonen ▾
    - Schutzzone
    - Wohnzone
  - ☒ Katastralgemeinde Grenzen
  - ☒ Grundstückskataster
- ☐ Weltkulturerbe >

Suche: Ergebnis

Grundstückssuche >

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 in Wien-Jedlesee mit eingereichtem Bauplan für einen modernen Zinshaus-Neubau.

### **Bestandsgebäude:**

- Baujahr: 1900, Ziegelbauweise
- 3 Wohnungen (zwei befristet vermietet bis Ende 2025)
- 1 Geschäftslokal im Erdgeschoss (befristet vermietet bis Ende 2025)
- Grundstücksfläche: 267 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 169 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 153 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Zustand

**Mietverhältnisse:** 2 Wohnungen und das Geschäftslokal sind befristet vermietet bis Ende 2025. Laut Eigentümer kann vereinbart werden, dass die Mieter vorzeitig ausziehen.

**Eingereichtes Bauprojekt:** Für das Grundstück wurde bei der MA37 ein Bauplan eingereicht für:

- 10 Wohnungen
- 1 Büroeinheit
- Geplante Nettonutzfläche: 654,69 m<sup>2</sup>

- Bebauungsgrad nach Neubau: 79,55%
- Gebäudeklasse: GK2

**Baugenehmigung steht noch aus.** Die finale Genehmigung ist bei der zuständigen Baubehörde zu erwirken.

**Hinweis zu Visualisierungen:** Alle gezeigten Renderings dienen ausschließlich als Beispieldarstellung des eingereichten Konzepts. Die finale Gestaltung und Ausführung wird erst nach Erhalt der Baugenehmigung durch die Baupolizei festgelegt. Für verbindliche Visualisierungen und Details kontaktieren Sie bitte die zuständige Baubehörde.

#### **Lage:**

- Wien-Jedlesee (1210)
- 12 Minuten mit Straßenbahn Linie 26 zur Station Wien Floridsdorf
- Ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur
- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe

#### **Verkaufsoptionen:**

**Option 1 - Direktkauf:** Kaufpreis: € 1.400.000

**Option 2 - Kooperation mit Bauträger:** Eigentümer stellt Grundstück + eingereichten Bauplan zur Verfügung, Bauträger übernimmt Genehmigungsverfahren, Entwicklung und Bau. Gewinnaufteilung nach Vereinbarung.

Bei Kooperationsmodell wird Maklerprovision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. von der

Bewertungssumme € 1.400.000 berechnet.

Das Objekt kann sowohl als Bestandsimmobilie erworben als auch nach Erhalt der erforderlichen Genehmigungen entwickelt werden.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap