

Zinshaus in gefragter Lage des 18. Bezirks - hoher Leerstand & ausbaufähiger Rohdachboden



Objektnummer: 7464/276

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Keller:	200,00 m ²
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

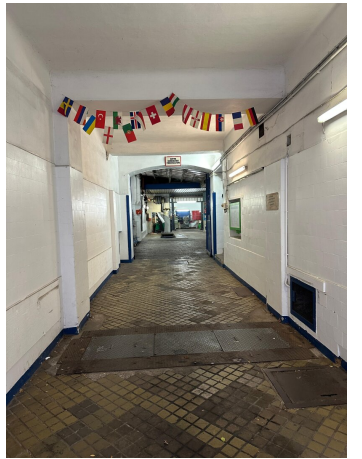


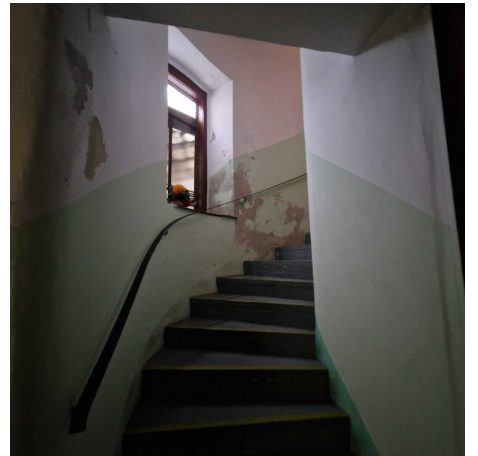
Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien

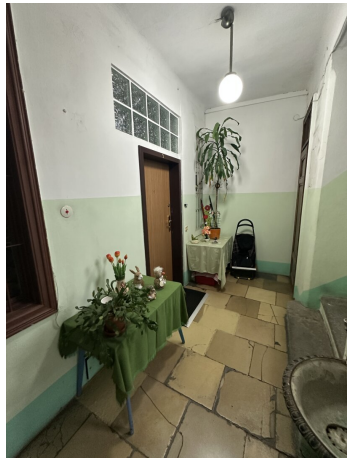
H +4368110304587

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



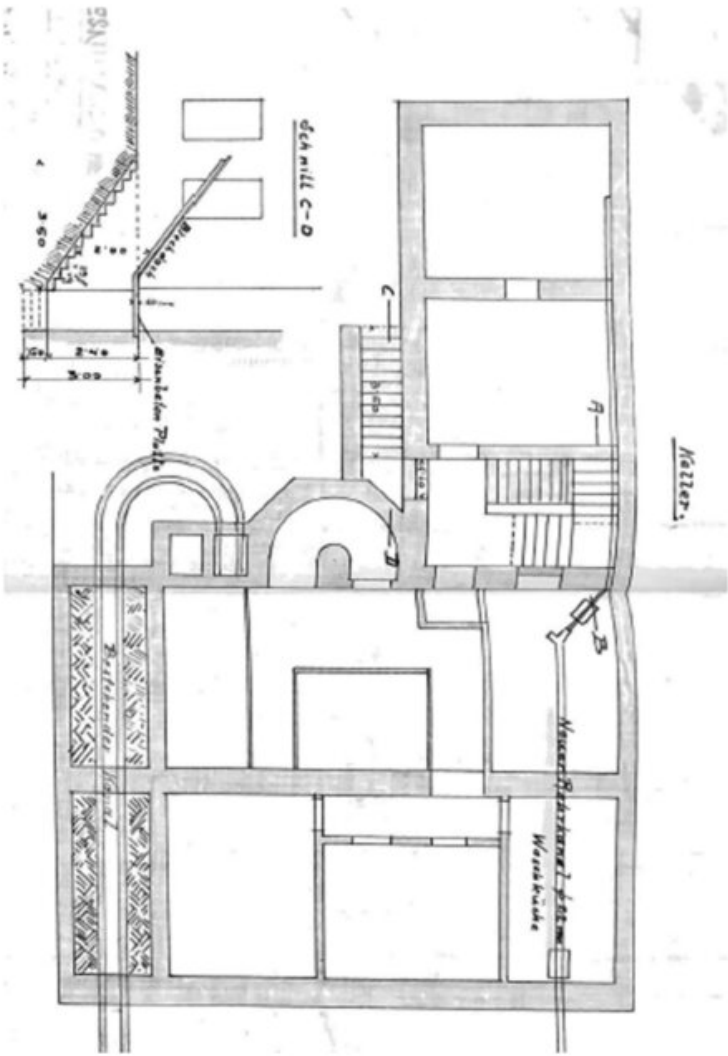




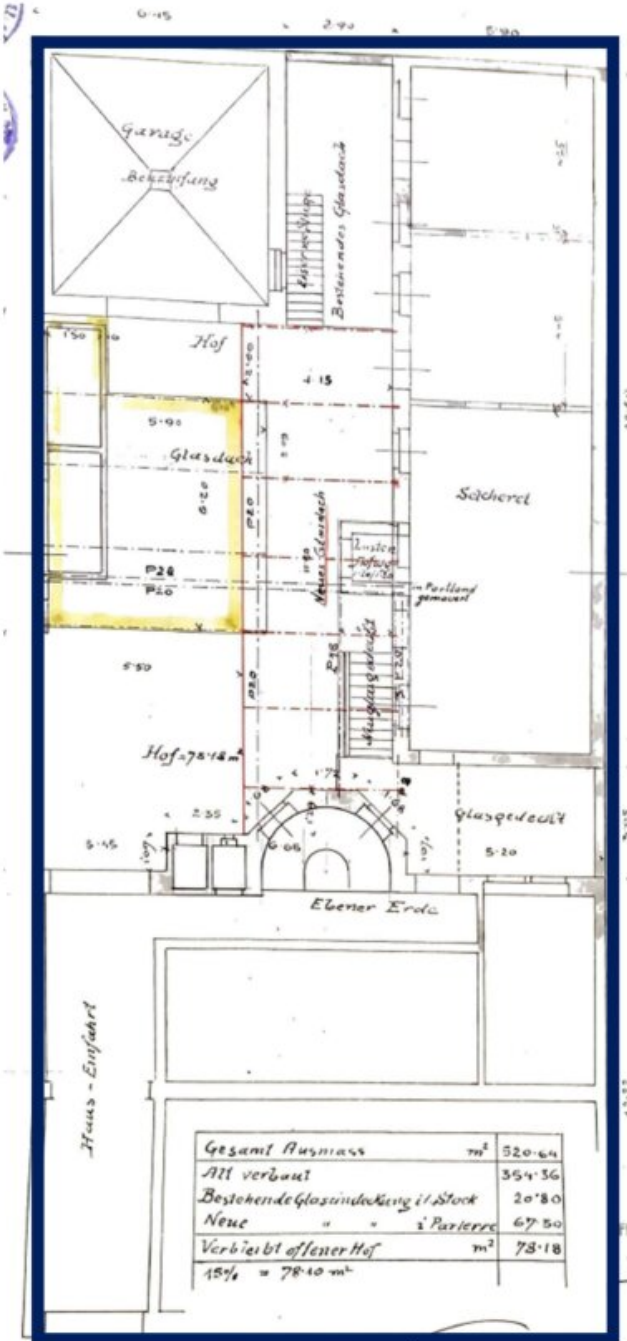




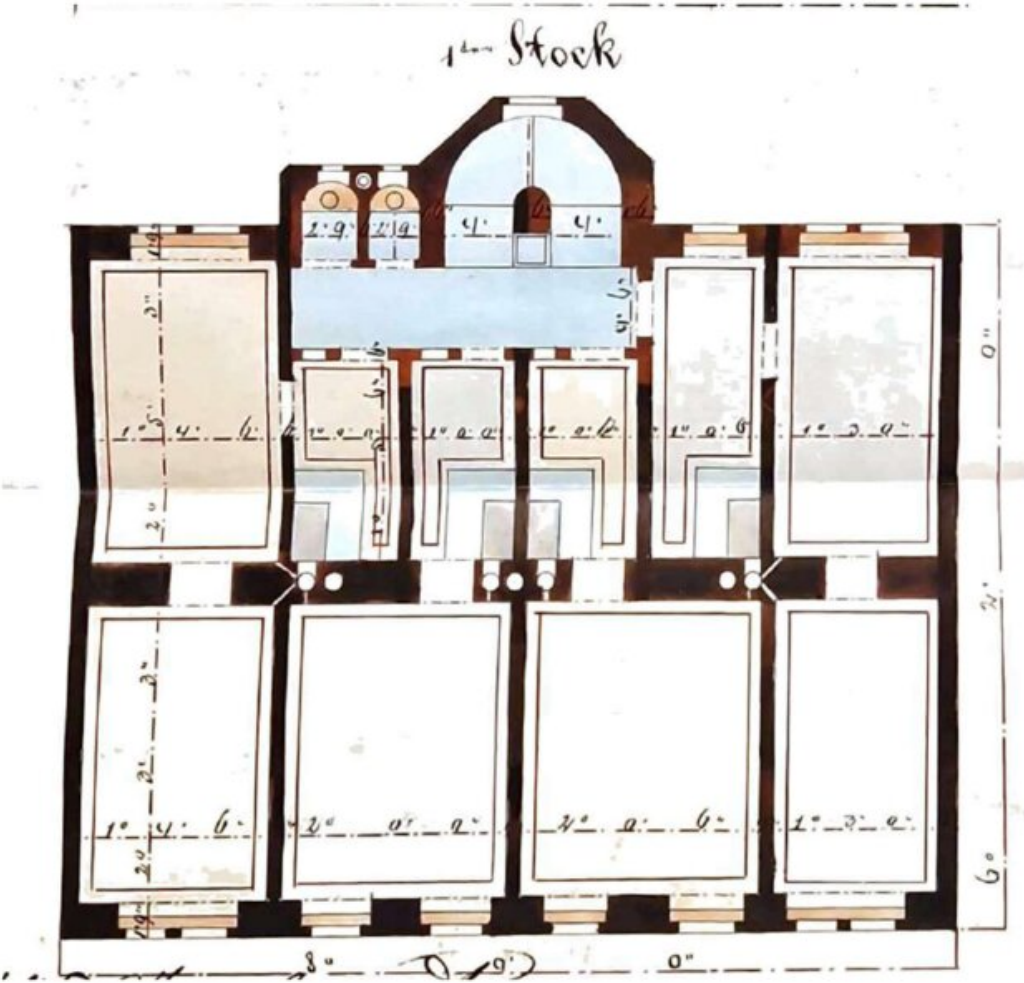
1180 Wien, Schopenhauerstraße 30_KELLER



1180 Wien, Schopenhauerstraße 30_ ERDGESCHOSS

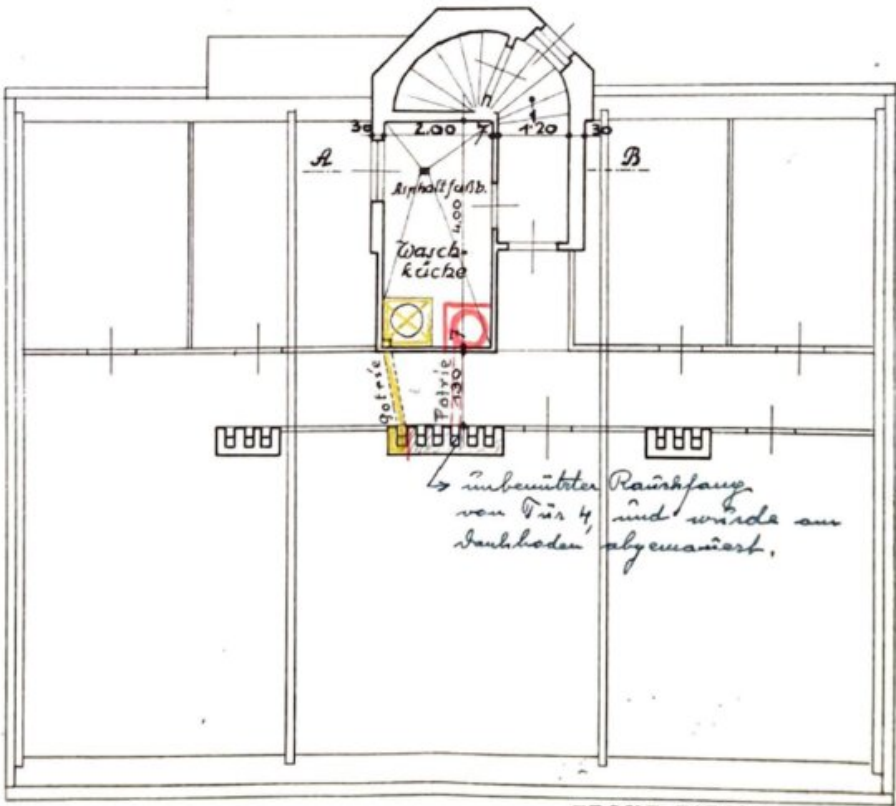


1180 Wien, Schopenhauerstraße 30_1. STOCK

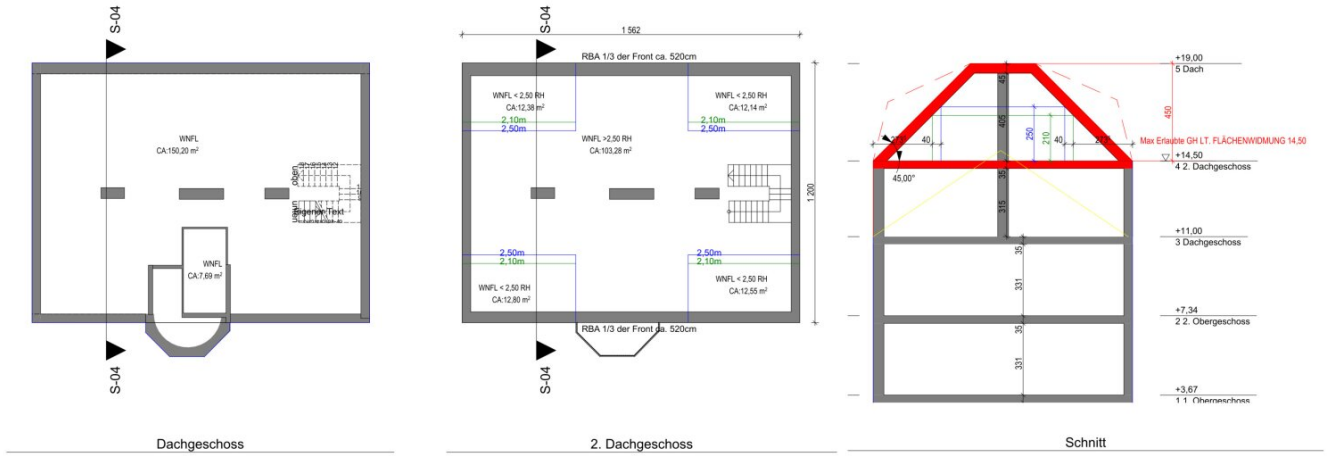


1180 Wien, Schopenhauerstraße 30_DACHBODEN

Dachboden - Grundriß.



FRANZ RIEGLER
Architekt u. Stadtbauingenieur
Wien, V. Fendigasse No. 7
Tel. A 33-4-65



1DG WNFL = $157,89 \cdot 90\%$ = ca. 140m² Netto WNFL

2DG WNFL > 2,50 RH = $103,28 \cdot 90\%$ = ca. 90m² Netto WNFL

2DG WNFL < 2,50 RH = $49,87 \cdot 90\%$ = ca. 44m² Netto WNFL

2DG WNFL GES = ca. 134m² Netto WNFL

DACHGESCHOSSAUSBAU WNFL GES = 274m² Netto WNFL

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem ca. 514 m² großen Grundstück befindet sich ein voll unterkellertes Bestandsobjekt mit vielseitiger Nutzungsstruktur und erheblichem Ertrags- und Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung in einer nachhaltig nachgefragten Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Ein Abriss kommt für die Gemeinde nicht in Betracht - das Haus ist sanierungsbedürftig und kann mit etwas Geschick von einem Rohdiamanten zu einem geschliffenem Juwel erstrahlen. Zudem ist es sehr realistisch, die Mieteinnahmen aus der Vermietung des EG zu erhöhen.

Gebäudestruktur & Nutzung

Keller

- Vollunterkellerung mit ca. 200 m²
- Wird derzeit von der KFZ Werkstatt als Lager genutzt

Erdgeschoss – Gewerbe

- Nutzung der gesamten Fläche im Erdgeschoss als Werkstatt

1. Obergeschoss – 3 Wohnungen

- Gesamtfläche ca. 140 m² - zusätzlich 100 m² als Lagerraum über der Werkstatt vorhanden
- Alle Einheiten leerstehend, sofortige Verwertungs- bzw. Vermietungsmöglichkeit

2. Obergeschoss – 3 Wohnungen

- 1 Wohnung mit Leerstand mit ca. 55 m²

- 2 zusammengelegte Wohnungen: ca. 90 m² derzeit vermietet, wird im Juni 2026 bestandsfrei

Dachgeschoss – Wohnen

- 1 Raum, ca. 70 m² derzeit als Lager in Verwendung
- Es besteht die Möglichkeit den Rohdachboden auf ca. 274 m² Wohnraum auszubauen
- Studie zum Dachbodenausbau liegt bereits vor.

Übersicht Flächen:

- Keller: 200 m²
- EG: 350 m² + Freifläche von ca.150 m²
- OG1: 140 m² + 100 m²
- OG2: 140 m²
- DG: 70 m² Bestand - Ausbaumöglichkeit auf ca. 275 m² gesamt.

Das Gebäude wurde aktuell nicht vermessen - die Alt Pläne sind dem Exposé angefügt!

Ein Energieausweis wurde beantragt und kann nachgereicht werden, sobald dieser aufliegt.

Investment-Highlights

- Hoher Leerstandsanteil ermöglicht rasche Optimierung der Mieterträge
- Upside-Potenzial im Gewerbebereich
- Entwicklung und Ausbau des Rohdachbodens
- Attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen
- Nachhaltige Nachfrage- und Wertsteigerungslage in 1180 Wien

Zögern Sie nicht - bei Interesse vereinbare ich gerne einen Termin zur Besichtigung mit Ihnen.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap