

**Fast leeres Zinshaus (92% Leerstandsquote) mit
ausgebautem DG (2006) und 202 m² Ausbaupotenzial - mit
Gloriette Blick!**



Objektnummer: 2500
Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.091,83 m ²
Nutzfläche:	1.200,00 m ²
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	40,00 m ²
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	2.600.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.166,67 €
Betriebskosten:	2.513,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

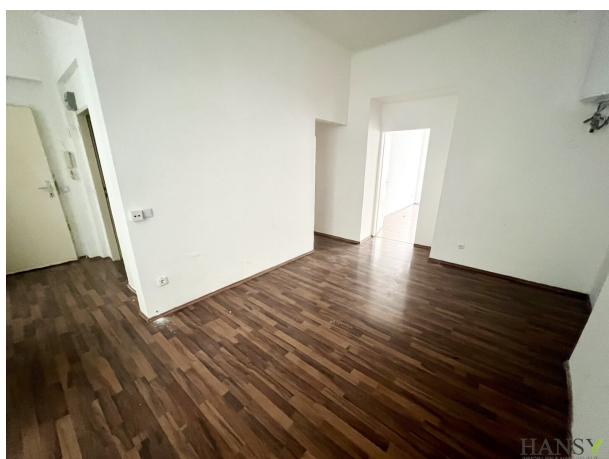
Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

T +4367761361090
H +4367761361090

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein hochinteressantes Zinshaus mit rund 1.093 m² bestehender Wohnfläche, das sich durch substanzielle Ausbaureserven, flexible Verwertungsstrategien und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial auszeichnet. Die Liegenschaft eignet sich sowohl für klassische Buy-and-Hold-Strategien als auch für Projektentwicklung mit Einzelabverkauf.

Bestandskennzahlen:

- 1.092 m² reine Wohnfläche (IST-Zustand)
- Funktionale Grundrisse mit guter Parzellierbarkeit
- kleine Einheiten - zwischen 30-57m²
- 22 Wohnungen, davon 2 unbefristete Altmietler - rest Leer. 2 Neubau (BJ 2006) DG Wohnungen.
- Gartenflächen den Wohneinheiten zuordenbar ? Steigerung der Marktmieten/des Verkäuferlöses
- Balkonpotenzial vorhanden; Möglichkeit zur Errichtung von Stelzenbalkonen im Innenhof zur zusätzlichen Miet- und Verkaufswertsteigerung
- Liftanlage bereits vorhanden (wesentlicher Faktor für DG- und Premiumverwertung)
- Teilweise thermische Sanierung der Innenfassade bereits umgesetzt ? reduzierter Investitionsbedarf

Dachgeschoss & Entwicklungsreserve (Value-Add)

Das Dachgeschoss wurde bereits 2006 ausgebaut, wobei die bauliche Ausnutzung nicht

vollständig ausgeschöpft wurde. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Ausbaupotenzial von ca. 200 m² gewichteter Fläche, das einen signifikanten Hebel auf den Gesamtwert der Liegenschaft darstellt.

- Terrassenflächen im Dachgeschoss können den Einheiten zugeordnet werden
- DG-Wohnungen mit Gloriettenblick
- Sehr gutes Verhältnis zwischen Investitionsvolumen und erzielbarem Mehrwert

Verwertungsszenarien:

- Einzelabverkauf nach Entwicklung (inkl. DG-Erweiterung, Balkone, Terrassen)
- Einzelabverkauf ohne Entwicklung
- Kurzzeitvermietung möglich! Keine Wohnzone
- Optimierung der Mieterträge durch Flächenzuordnung und Qualitätssteigerung
- Langfristiges Renditeobjekt mit Entwicklungskomponente
- Attraktiv für Bauträger, institutionelle Investoren, Family Offices oder private Bestandshalter

Fazit:

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus stabilem Bestand, konkreter Ausbaureserve und klar kalkulierbarer Wertsteigerung. Ein Objekt, das sowohl im aktuellen Marktumfeld als auch mittel- bis langfristig eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwarten lässt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap