

**GERSTHOF | ANLAGEOBJEKT MIT VIEL POTENZIAL |
528m²GRUND | 253m² NUTZFLÄCHE**



Objektnummer: 1152388

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheidlstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,36 m²
Nutzfläche:	258,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	398,00 m²
Keller:	48,74 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lauterbach

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

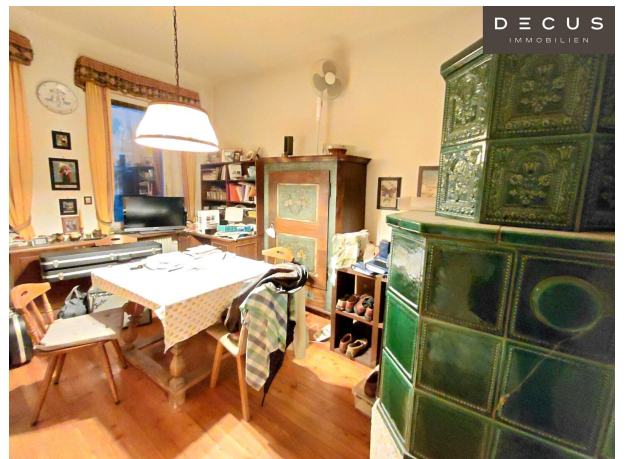
DECUS
IMMOBILIEN

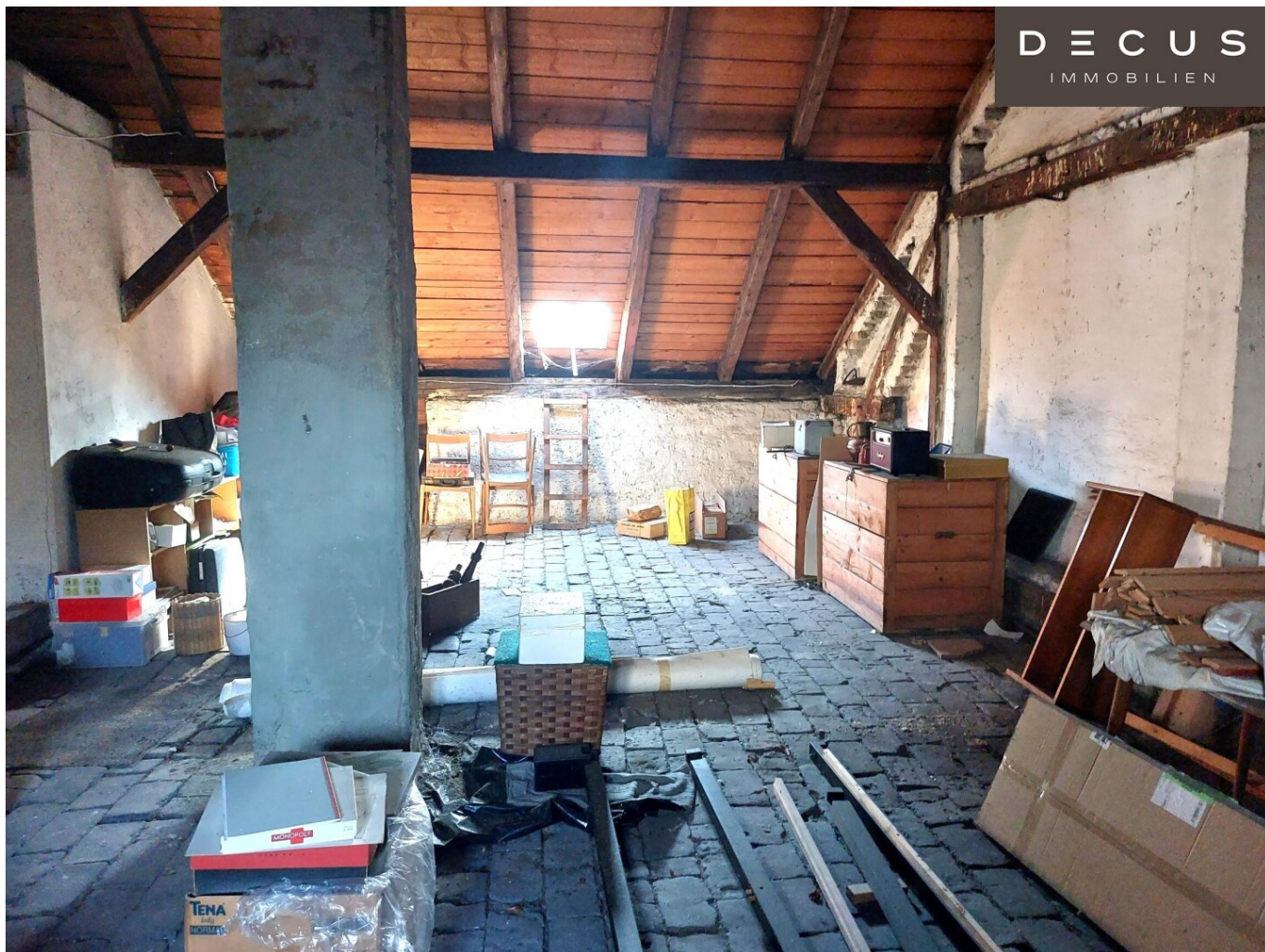


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

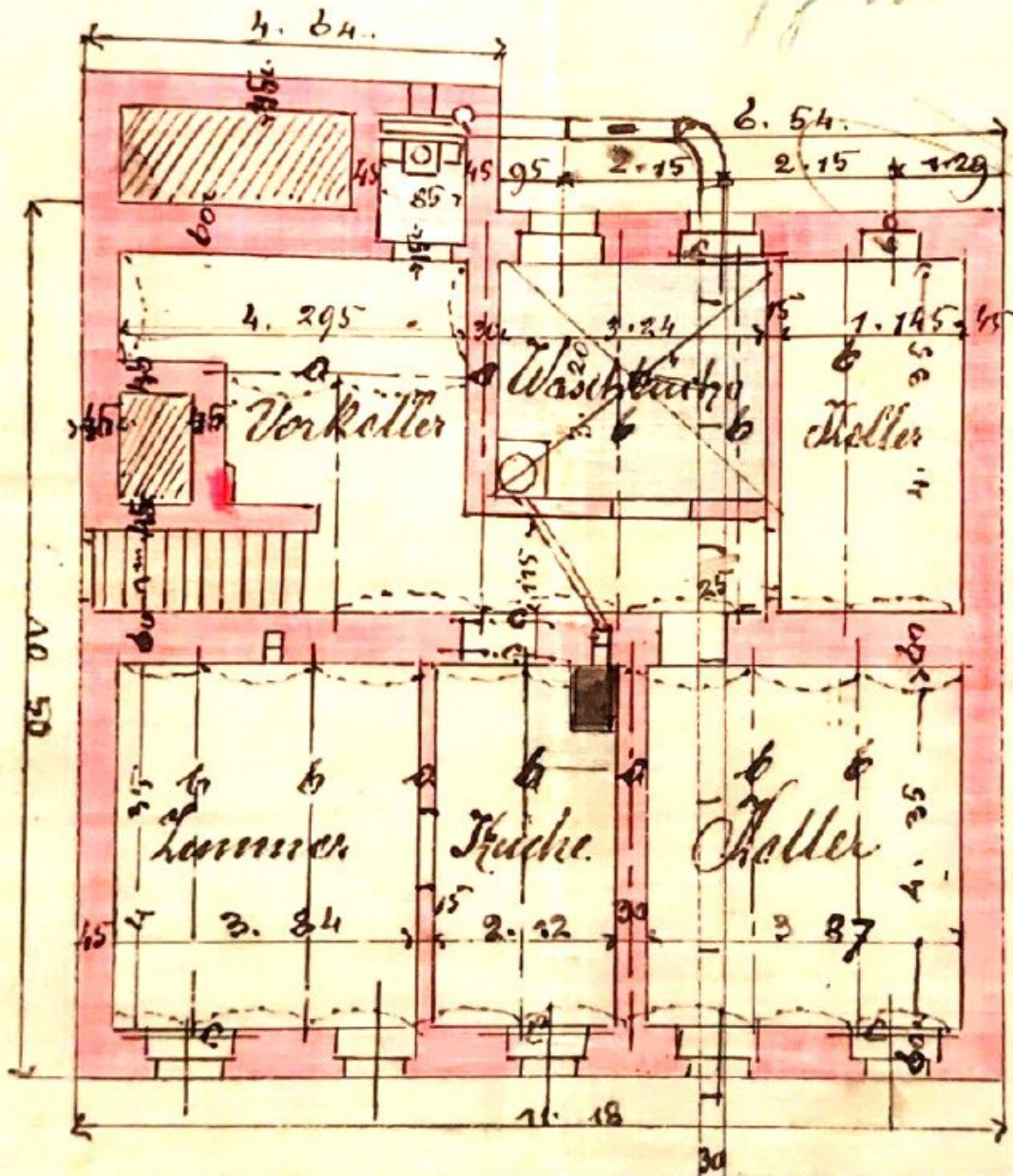




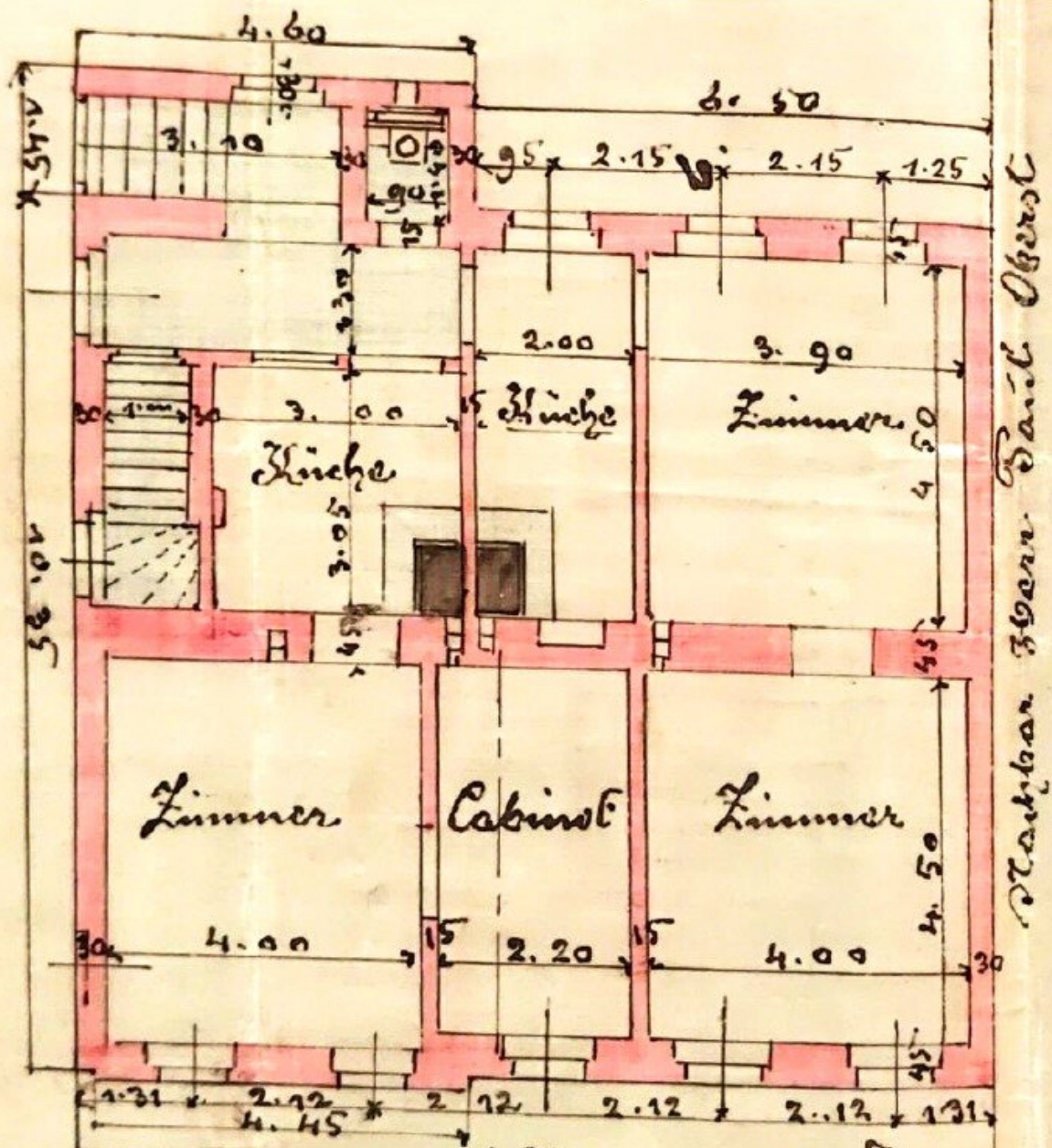
Soulera

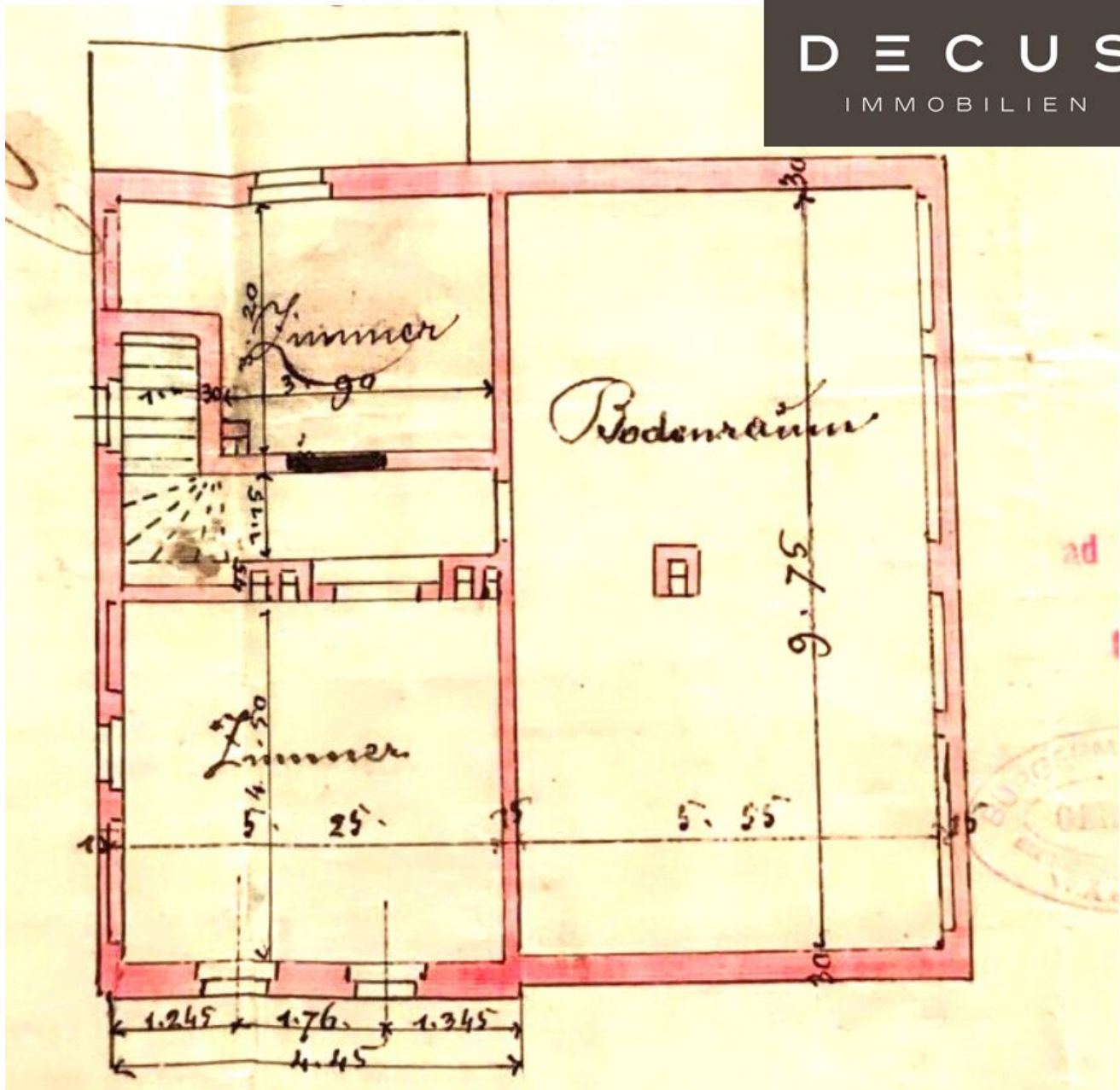
DECUS

IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Jahrhundertwende-Objekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial

1180 Wien – Gersthof | Bauklasse II | Neubauoption bis ca. 464 m²

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Bezirks – im Herzen von Wien-Gersthof – bietet diese Liegenschaft eine seltene Kombination aus Bestand, Erweiterungspotenzial und attraktiver Widmung.

Ob Revitalisierung mit Wertsteigerungsstrategie oder Neubauprojekt mit optimierter Flächenausnutzung: Dieses Objekt eröffnet Investoren mehrere wirtschaftlich interessante Szenarien.

Investment-Highlights auf einen Blick

- Grundstücksfläche: 528 m²
- Widmung: Bauklasse II, 10,5 m, ogk
- Verbauungsgrad: ca. 25 %
- Aktuelle Gesamtnutzfläche: ca. 253 m²
- Neubaupotenzial: ca. 464 m² erzielbare Nutzfläche*
- Ruhige Premiumlage im 18. Bezirk
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld

* vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und detaillierter Planung

Bestand – Revitalisierung mit Wertsteigerungspotenzial

Das bestehende Jahrhundertwendehaus verfügt über eine derzeitige Wohnnutzfläche von ca. 155 m² zuzüglich Keller- und Dachflächen.

Für Investoren bieten sich mehrere Optionen:

- Hochwertige Revitalisierung mit Dachausbau
- Integration des Rohdachbodens (ca. 50 m²)
- Optimierung der Grundrisse für moderne Wohnbedürfnisse
- Nutzung des teilweise als Wohnfläche gewidmeten Kellers (ca. 26 m²)
- Entwicklung eines hochwertigen Ein- oder Zweifamilienhauses im Premiumsegment

Gerade im 18. Bezirk besteht eine konstant hohe Nachfrage nach hochwertig sanierten Altbauobjekten mit Garten – ein Segment mit stabiler Preisentwicklung.

Neubauoption – Maximierung der Flächenwidmung

Laut Gutachten ist die derzeitige Bebauung nicht vollständig ausgeschöpft.

Im Falle eines Neubaus könnte eine erzielbare Nutzfläche von ca. 464 m² realisiert werden (Bauklasse II, 10,5 m,ogk).

Daraus ergeben sich attraktive Entwicklungsmodelle, etwa:

- Errichtung eines exklusiven Mehrparteienhauses
- Entwicklung hochwertiger Eigentumswohnungen
- Realisierung eines Townhouse-Konzepts

- Kombination aus Eigennutzung und Abverkauf einzelner Einheiten

Die Grundstücksgröße in Verbindung mit der Lagequalität ermöglicht eine klare Positionierung im gehobenen Wohnsegment.

Mikrolage – Nachhaltiger Standortvorteil

Der Standort im begehrten Stadtteil Gersthof am Fuße des Schafbergs verbindet:

- Ruhige, grüne Wohnatmosphäre
- Villen- und Altbauumfeld
- Hohe Lebensqualität
- Stabile Nachfrage
- Sehr gute öffentliche Anbindung

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- Straßenbahnlinien 9, 40 und 41
- S-Bahn-Station Gersthof
- Nahversorgung, Schulen, Ärzte, Gastronomie

Die Wiener Innenstadt ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar – ein klarer Standortvorteil für künftige Käufer oder Mieter.

Marktpositionierung

Der 18. Bezirk zählt zu den wertstabilsten Wohnlagen Wiens. Die Kombination aus:

- begrenztem Grundstücksangebot
- gewachsener Infrastruktur
- hohem Grünanteil
- ausgezeichneter Anbindung

führt zu nachhaltiger Nachfrage sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Fazit für Investoren

Diese Liegenschaft bietet:

- Entwicklungspotenzial mit gesicherter Widmung
- Flexible Umsetzungsmodelle
- Attraktive Flächenkennzahlen
- Eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens
- Wertstabile Rahmenbedingungen

Ein Objekt mit Substanz, Lagequalität und klarer wirtschaftlicher Perspektive.

DER VERKAUFSPREIS IST VERHANDELBAR

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap