

Wiener Zinshaus mit Entwicklungspotential, Rohdachboden und bestandsfreiem Hofgebäude



Objektnummer: 5598

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Nutzfläche:	1.009,87 m ²
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



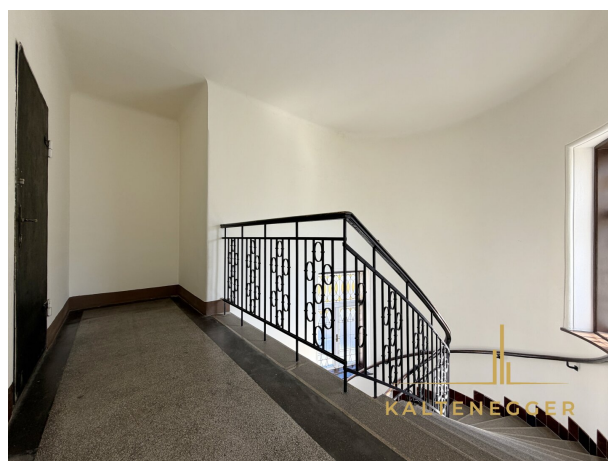
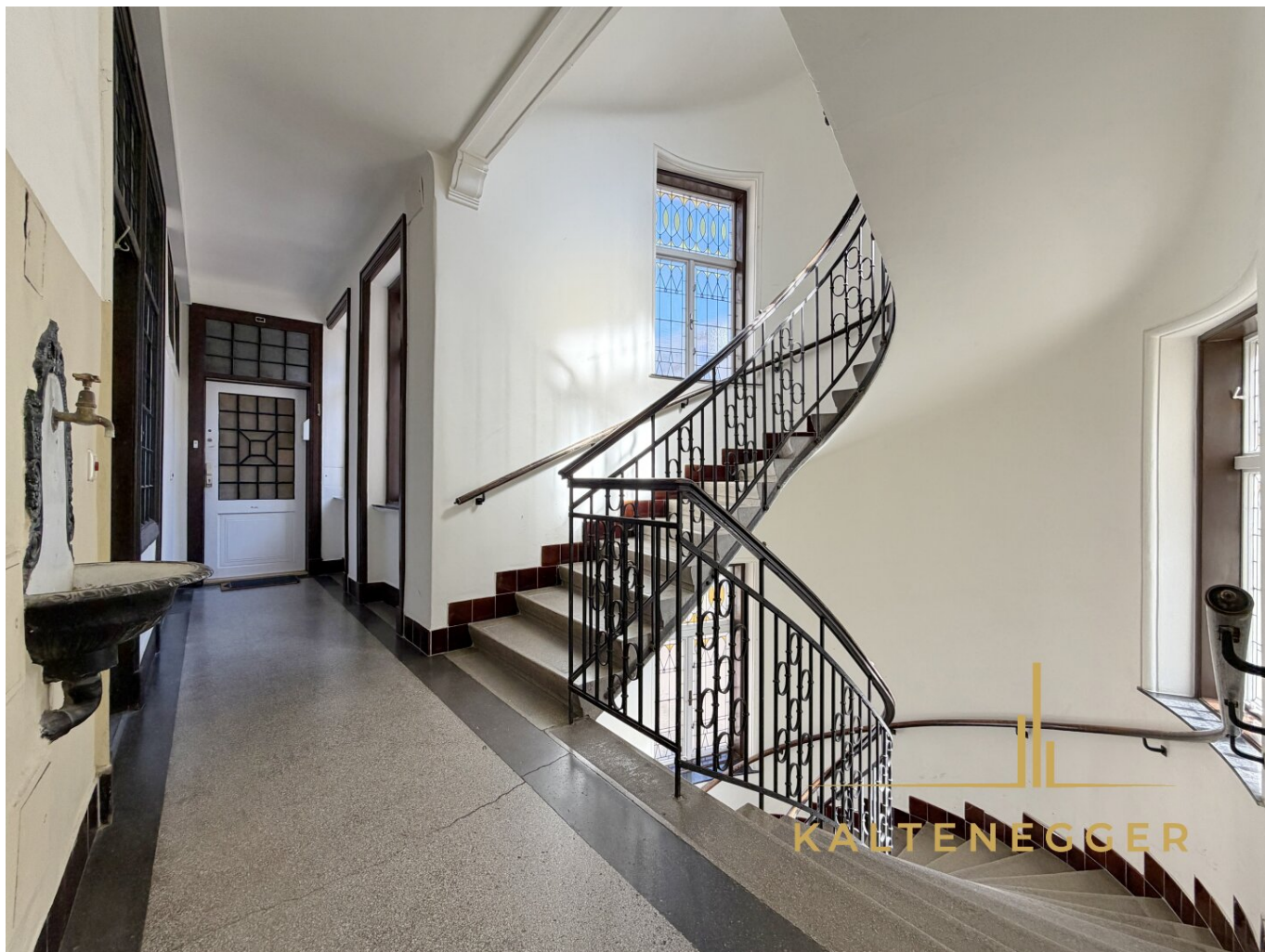
Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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























Objektbeschreibung

Mitten im gewachsenen Wiener Zinshausbestand des 15. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese Liegenschaft als seltene Gelegenheit für Investoren, die laufende Bestandserträge mit nachhaltigem Entwicklungspotential verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Liegenschaft zeigt sich die typische Wiener Zinshausstruktur mit straßenseitigem Hauptgebäude und ruhigem Hofbereich. Gerade diese Kombination aus stabilem Altbestand und Entwicklungsmöglichkeit macht die Liegenschaft besonders interessant.

Das rund 230 m² große Hofgebäude wird ab 01.07.2026 bestandsfrei und eröffnet dadurch außergewöhnliche Perspektiven für Revitalisierung, Neustrukturierung oder Neuvermietung. Zusätzlich steht im straßenseitigen Hauptgebäude ein Rohdachboden zur Verfügung, welcher weiteres Ausbau- und Wertsteigerungspotential bietet.

Die Liegenschaft im Überblick

Objektart	Zinshaus
Grundstücksfläche laut Grundbuch	ca. 493 m ²
Wohnnutzfläche laut Zinsliste (ohne Dachboden)	ca. 1.009,87 m ²
Bestand	Straßentrakt und Hofgebäude
Vermietung	14 unbefristet vermietete Bestandsobjekte

Leerstand	gesamtes Hofgebäude ab 01.07.2026
-----------	-----------------------------------

Zusätzliche Potentialfläche	Rohdachboden
-----------------------------	--------------

Allgemeinflächen	Fahrradraum im Innenhof, Keller
------------------	---------------------------------

Beheizung Straßentrakt	Gasetagenheizungen
------------------------	--------------------

Beheizung Hofgebäude	Fernwärme
----------------------	-----------

Widmung	Gemischtes Baugebiet
---------	----------------------

Entwicklungspotential

Besonders hervorzuheben ist das ab 01.07.2026 bestandsfrei verfügbare Hofgebäude mit einer Fläche von rund 230 m².

Dadurch ergeben sich außergewöhnliche Möglichkeiten für:

- Revitalisierung,
- Neuorganisation der Flächen,

- hochwertige Neuvermietung,
- sowie nachhaltige Wertsteigerung.

Zusätzlich steht ein Rohdachboden mit weiterem Ausbaupotential zur Verfügung.

Die Kombination aus laufendem Bestandsertrag und gleichzeitig kurzfristig verfügbaren Entwicklungsflächen stellt im aktuellen Wiener Zinshausmarkt eine seltene Gelegenheit dar.

Widmung & Bebauung

Die Liegenschaft befindet sich laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Gemischten Baugebiet (GB).

Für den straßenseitigen Bereich ist die Widmung GB III g ausgewiesen, während für den Hofbereich bzw. Hoftrakt die Widmung GB I 6 m g BB gilt.

- Straßentrakt: GB III g
- Hofbereich/Hofgebäude: GB I 6 m g BB
- geschlossene Bauweise

Hervorragende Dokumentationslage

Ein außergewöhnlicher Vorteil dieser Liegenschaft ist die vorhandene Dokumentation des Bestandes.

Aufgrund der langjährigen Betreuung des Hauses liegen für insgesamt 9 Bestandseinheiten umfangreiche Exposés samt Fotodokumentationen vor.

Dadurch erhalten Sie als Kaufinteressent zusätzlich zu den frei zugänglichen Allgemeinflächen einen außergewöhnlich guten Überblick über:

- den Zustand der Wohnungen,

- bereits erfolgte Adaptierungen,
- unterschiedliche Ausstattungsstandards,
- sowie die allgemeine Qualität des Bestandes.

Dies schafft ein hohes Maß an Transparenz und reduziert den sonst üblichen Unsicherheitsfaktor bei klassischen Zinshausankäufen erheblich.

Energieausweise

Straßentrakt

- HWB: Klasse E
- fGEE: Klasse D

Hoftrakt

- HWB: Klasse G
- fGEE: Klasse F

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in etablierter Wohnlage des 15. Wiener Gemeindebezirks und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie stabiler Nachfrage am Wiener Mietmarkt.

Die Umgebung bietet:

- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung,

- Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung,
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten,
- gastronomisches Angebot,
- Parks und Grünflächen,
- sowie eine gute Erreichbarkeit der inneren Bezirke.

Detaillierte Unterlagen

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage detaillierte Unterlagen zur Liegenschaft, insbesondere:

- aktuelle Zinsliste,
- Energieausweise,
- Grundbuchsauszug,
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan,
- vorhandene Wohnungsdokumentationen,
- sowie weitere objektrelevante Unterlagen.

Gerne stellen wir Ihnen bei konkretem Kaufinteresse eine Vollmacht zur Einsichtnahme in behördliche Unterlagen, Einreichpläne sowie Bauakten zur Verfügung.

Sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen, Pläne, Auskünfte und Informationen wurden uns von Dritten übermittelt bzw. stammen aus behördlichen oder verwaltungstechnischen Quellen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir daher keinerlei Haftung oder Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität. Maßgeblich sind ausschließlich die Ergebnisse der eigenen Due Diligence des Kaufinteressenten.

Sonstige Angaben

Wir weisen darauf hin, dass zwischen der Kaltenegger Realitäten GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Aufgrund unserer Nachweis- und Dokumentationspflichten können ausschließlich vollständige Anfragen unter Angabe von Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden.