



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 159880

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3.250.000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 1143m²

Nutzfläche: 1143m²

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Charmantes Zinshaus mit Dachgeschossausbau in Planung ++ Attraktiver Preis



Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Favoriten

4 Wohnungen + 2 Geschäftslokale + 1 Lager | Baubewilligung vorhanden

Mitten im aufstrebenden 10. Bezirk präsentiert sich diese Liegenschaft als spannendes Investment mit solider Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten. Das bestehende Gebäude umfasst aktuell 14 Wohneinheiten, 2 Geschäftslokale und ein Lager ? ergänzt durch ein baubewilligtes

Dachgeschoßprojekt mit rund 398m² zusätzlichem Potenzial.

Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, eine ausgereifte Infrastruktur im Umfeld sowie die bereits erteilte Baubewilligung machen dieses Objekt besonders interessant für Entwickler:innen

und Bestandshalter:innen mit Weitblick.

Eckdaten im Überblick

Anzahl der Einheiten: 14 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, 1 Lager

Nutzfläche Bestand: ca. 1.143 m²

davon leerstehend: ca. 180 m²

davon befristet vermietet: ca. 636 m²

davon unbefristet vermietet: ca. 327 m²

Dachgeschoß-Potenzial: ca. 398 m²

Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. 1.541 m²

Wirtschaftliche Eckdaten

Kaufpreis: ??3.250.000

Kaufpreis / m² Bestandsfläche: ??2.843

Kaufpreis / m² erzielbare Nutzfläche: ??2.109

Mietertrag IST (p.a.): ??72.185

Rendite IST: ca. 2,22%

Die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau liegt vor ? das Projekt kann somit kurzfristig realisiert werden. Durch den bereits vorhandenen Leerstand und viele befristete Verträge ergibt sich mittelfristig weiteres Optimierungspotenzial in der Mieterstruktur und im Mietzinsniveau. Ideal für Investor:innen, die Bestand sichern und gezielt weiterentwickeln wollen. Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen und Details zur Liegenschaft auf Anfrage. Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit

zur Verfügung.

www.schantl-ith.at

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.

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

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 1143m²

Nutzfläche: 1143m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3250000€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at