

Inserat ID: 195348

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2000000€

Straße: Gschwandnergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 741.68m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1029m<sup>2</sup>

Grundfläche: 346m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

**++ Ihr nächstes Wertsteigerungsprojekt ++**  
**Bestandshaus mit Entwicklungspotential +**  
**baubewilligt**



Investoren und Bauträger aufgepasst! Sensationeller Preis + 85% Leerstand + Potential im Dach + Vielseitige Verwertungsmöglichkeiten! TOP-Lage!  
Heute kaufen - morgen schon wieder Geld verdienen!  
Ihre Vorteile:

Erstklassige Lage: ruhige Seitengasse zur Hernalser Hauptstraße mit hervorragender Infrastruktur  
Attraktive Preisgestaltung: Perfekt für Investor:innen mit Weitblick.

Vielseitige Nutzung: 13 Wohnungen zwischen 29 und 72 m<sup>2</sup> im Bestand zzgl. Potential auf 3 neue Dachgeschoßwohnungen (bestehende Baubewilligung)

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Die Wohnungen befinden sich im Rohbau und bieten damit eine ideale Grundlage zur optimalen Gestaltung.

Zukunftsperspektive: Das Objekt bietet Potential für einen Dachgeschossausbau mit zwei zusätzlichen Geschossen, was eine attraktive Option für künftige Wertsteigerungen darstellt.

Dieser Rohdiamant besticht durch ca. 85% Leerstand, ein großes Potential im Dachgeschoss (ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen), sowie eine sehr attraktive Mikrolage mit einer hervorragenden Infrastruktur ums Eck.

Facts:

- + 13 Bestandswohnungen

- + Potential für einen Dachgeschoßausbau

- + Leerstand: Das Haus wird zu 85% bestandsfrei übergeben. Top 4 (ca. 41m<sup>2</sup>) und Top 8-9 (ca. 70,40m<sup>2</sup>) sind unbefristet vermietet

- + Aktuelle Bestandsfläche (vor Ausbau): ca. 741m<sup>2</sup>

- + Ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche Potential im Dachgeschoss

Kaufpreis: ? 2.000.000.-

[www.schantl-ith.at](http://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

Grundfläche: 346m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 741.68m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1029m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2000000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)