



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 159874

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 5400000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 1570m²

Nutzfläche: 1570m²

Gründerzeithaus nahe Donaukanal mit Entwicklungsperspektive | 420?m² DG-Potenzial |



Stilvolles Zinshaus mit ausgewogenem Mietverhältnis und Entwicklungsspielraum im Dachgeschoss

Diese Liegenschaft bietet eine besondere Kombination aus attraktiver Lage, historischer Substanz und Potenzial zur Weiterentwicklung. Das Gebäude umfasst Wohnungen, Geschäftslokale und ein Büro und überzeugt durch seinen typischen Gründerzeit-Charakter in Verbindung mit einer strukturierten Flächenaufteilung.

Eckdaten:

(Flächenangaben gerundet ? Prozentanteile exakt)

Einheiten: 19 Wohnungen, 4 Geschäftslokale, 1 Büro

Bestandsnutzfläche: ca. 1.570?m²? Leerstand: ca. 430?m² ? ca. 27,5?%? Befristet vermietet: ca. 400?m² ? ca. 25,6?%? Unbefristet vermietet: ca. 735?m² ? ca. 46,8?%

DG-Potenzial: ca. 420?m²

Erzielbare NFL gesamt: ca. 1.990?m²

KP/m² erzielbare Fläche: ca. 2.720??

IST-Mietertrag p.a.: ca. 54.960??

IST-Rendite: ca. 1,0?%

Kaufpreis: ??5.400.000

Status: Studie liegt vor

Highlights für Investor:innen

Gründerzeitfassade mit starker Präsenz in gut frequentierter Lage

Gemischter Mietstand mit Entwicklungspotenzial im DG

Mehr als ein Viertel leerstehend ? Möglichkeiten für Neuvermietung oder Neupositionierung

Attraktive Ertragsperspektive durch DG-Ausbau und Nachvermietung

Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Büro ? gut diversifiziert

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: 1570m²

Nutzfläche: 1570m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 5400000€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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