



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 159873

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 29000000€

Straße:

1120 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 780m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 780m<sup>2</sup>

**Ready for Development: Zinshaus mit genehmigtem  
DG-Ausbau und hohem Leerstand in gefragter Lage**



Ready for Development: Zinshaus mit genehmigtem DG-Ausbau und hohem Leerstand in gefragter Lage

Zinshaus mit baubewilligtem Dachgeschossprojekt & hohem Leerstand

Diese attraktive Liegenschaft bietet eine hervorragende Ausgangsbasis für Entwickler:innen und Investor:innen: klar strukturierter Bestand, bereits bewilligter Dachgeschossausbau und ein hoher Anteil an Leerstand für maximale Gestaltungsfreiheit.

Eckdaten: (alle Flächenangaben gerundet ? Details auf Anfrage)

Klassisches Gründerzeithaus mit rund 17 Einheiten

Bestand: ca. 780?m<sup>2</sup> Nutzfläche

Leerstand: ca. 60?%

Befristet vermietet: ca. 40?%

Keine unbefristeten Mietverhältnisse

Dachgeschossausbau baubewilligt: ca. 380?m<sup>2</sup>

Erzielbare Gesamtnutzfläche: ca. 1.160?m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR?2.900.000

Preis/m<sup>2</sup> (bezogen auf erzielbare Fläche): ca. 2.500??

Aktueller IST-Mietertrag: 0??

## Highlights

Baubewilligung für das Dachgeschossprojekt vorhanden ? schneller Baustart möglich

Hoher Leerstand für flexible Neugestaltung oder Neupositionierung

Keine mietrechtlichen Altlasten ? 100?% befristete oder freie Einheiten

Überschaubare Projektgröße ? ideal für private Entwickler:innen, Family Offices oder mittelgroße Bauträger:innen

Attraktive Preisstruktur und realistisches Upside durch Sanierung und Ausbau

Die Immobilie liegt in einem gefragten Wohnviertel Wiens, geprägt von urbaner Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe ? eine perfekte Kombination aus

Citynähe und hoher Wohnqualität.

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](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

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 780m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 780m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 29000000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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