

**NEUER PREIS - KLEINES BESTANDSFREIES ZINSHAUS  
IN 1040 WIEN**



**Objektnummer: 2017486**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1784
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.324,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A  
1030 Wien

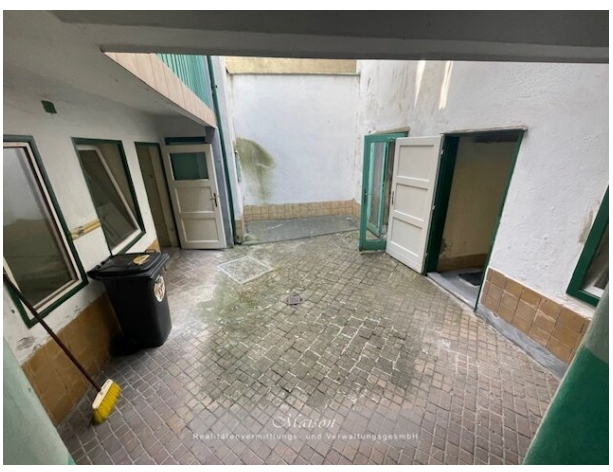
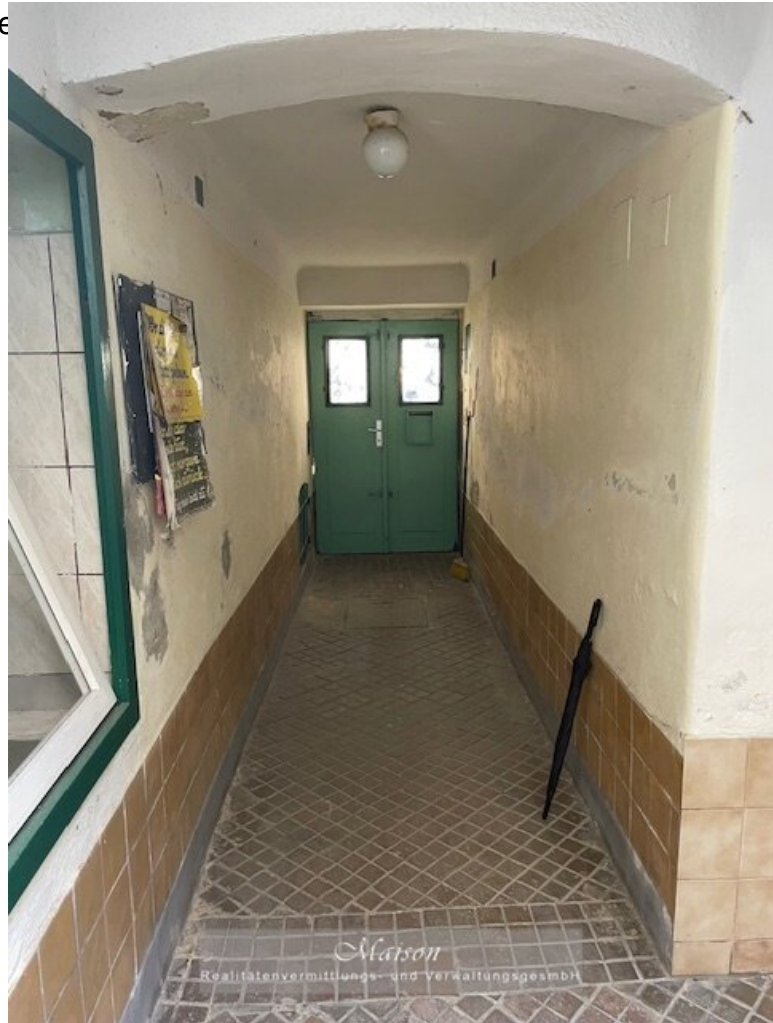
T + 43 1 715 30 41

H + 43 664 358 26 75

F + 43 1 715 30 41-20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















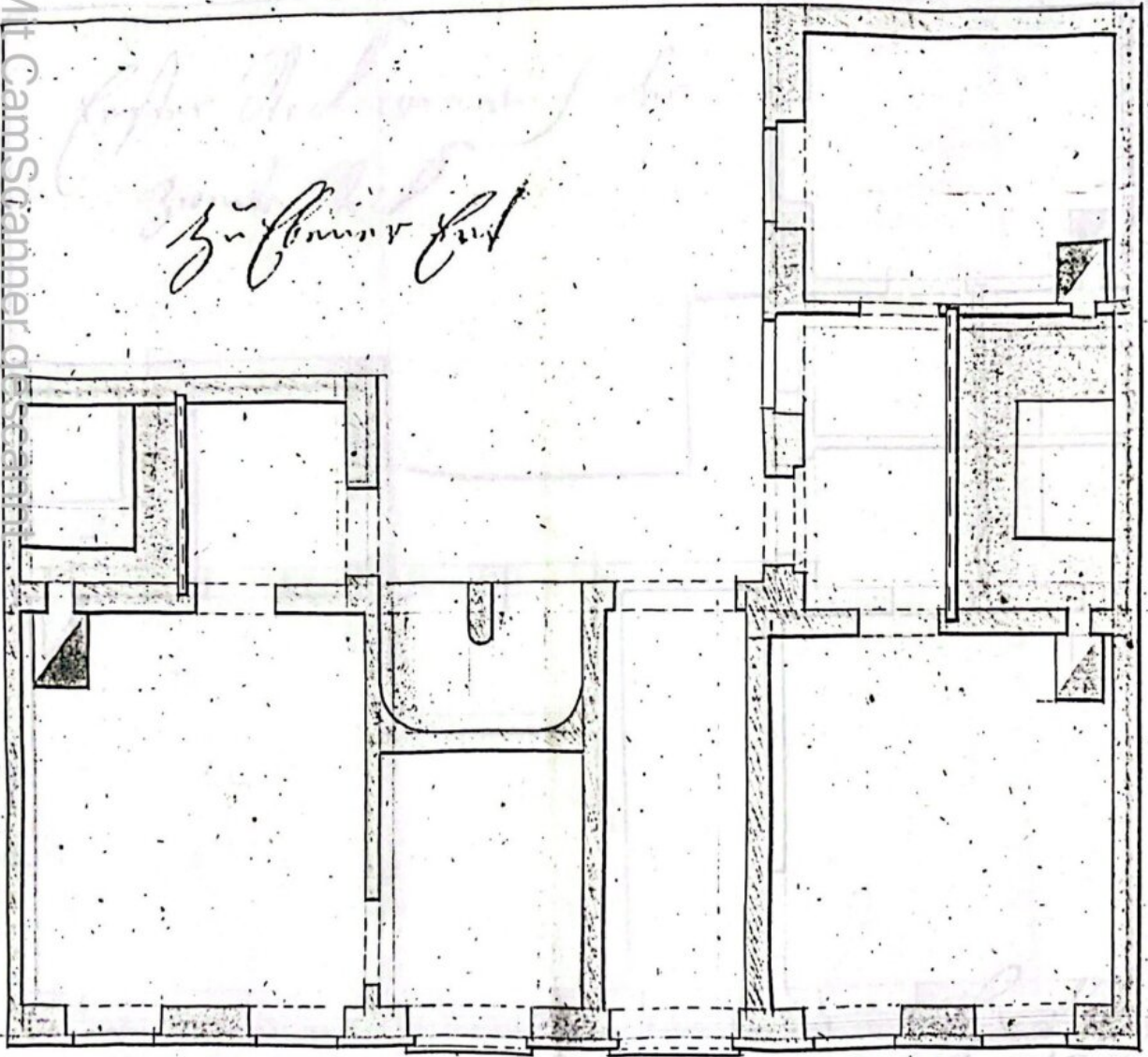


CS

Mit CamScanner gescannt

*Geplantes Bauprojekt*

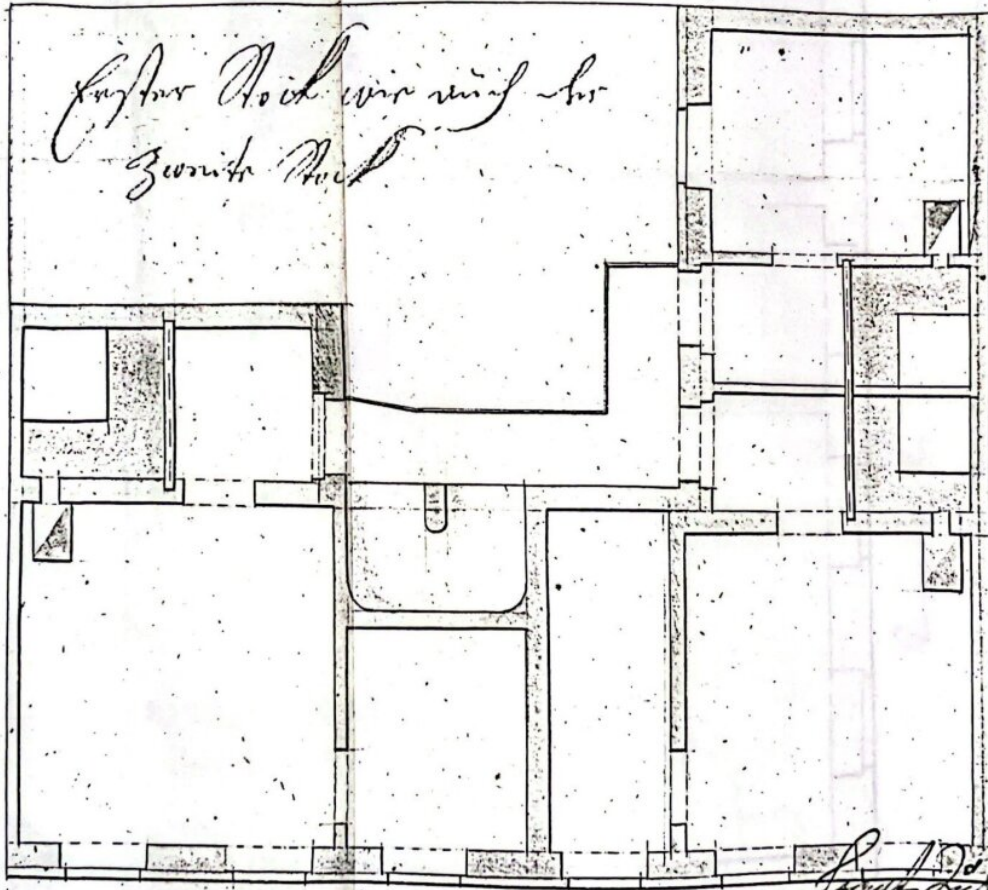
*Zuflüsse und Abflüsse*





EZ 689/IV  $\frac{1}{2}$

CS Mit CamScanner gescannt



*Luftstr. Hochw. im Ring - bei  
Zweite Stock*

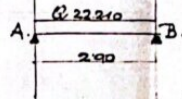
*Geometrisch  
L. v. G. v. M. v. H.*

St. 1/1

# PLAN ÜBER DIE ENTFERNUNG EINES PFEILERS UND HERSTELLUNG EINER GARAGE IM HAUSE WIEN, IV, SCHÄFFERG. 11 E.Z 689 HERRN ERNST TESAR U. FRAU ROSA HOLZKNECHT GEHÖRIG.

## BELASTUNG:

MAUERWERK: $290 \times 0,50 \times 6,35 = m^3$	9,06	
FENSTER AB: $(4 \times 0,90 \times 50) \times 0,50 = m^3$	2,68	
VERBLEIBEN	6,38	
ZIEGELMAUERWERK $m^3$	1600	Kg 10 908 ✓
DIPPELBAUMDECKE IM I.U.Z. STOCK: $2 \times (2,90 \times 3,80) \times (330 + 200 \text{ kg}) = "$	5840	✓
DIPPELBAUMDECKE AM DACHBODEN: $(2,90 \times 3,80) \times (350 + 200) = "$	3030	✓
DACHSTUHL, ZIEGELDACH: $2,90 \times 4,00 \times 120 = "$	1392	✓
WIND U. SCHNEEBELASTUNG: $2,90 \times 4,00 \times 150 = "$	1740	✓
<b>GESAMTBELASTUNG</b>	<b>Kg 22.210</b>	✓



SPANNWEITE:  $m$  2,90  
STÜTZWEITE:  $m$  3,20

$$M_{MAX} \frac{G \times L}{8} = \frac{22210 \times 320}{8} = 882400 \text{ Kg/cm}^2$$

$$W = \frac{M_{MAX}}{S} = \frac{882400}{1400} = 634 \text{ kg/cm}^3$$

ENTSPRICHT 3 STRÄHER NR 20 ✓

$$J_y = 150 \times 1,28 \times 3,20 = 4260 \text{ cm}^4$$

$$J_{zul} = 6420 \text{ cm}^4$$

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 35  
Allgemeine Bauvorschriften  
In statischer Hinsicht überprüft  
29. April 1938  
3065/38  
2161

## SCHNITT.

PFEILERPRESSUNG

$$P = 11105 \text{ kg}$$

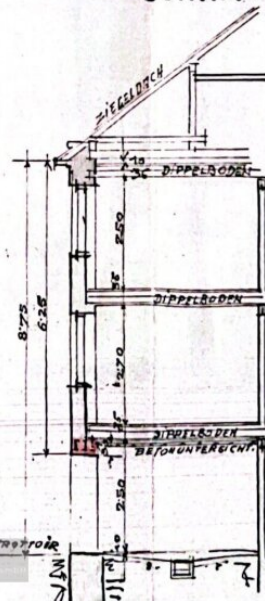
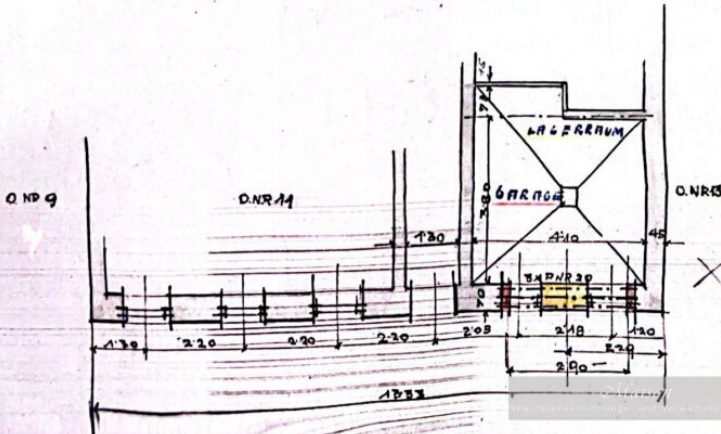
$$b/d = 70/25 \quad e/d = \frac{200}{25} = 8$$

$$\sigma = \frac{11105}{70 \times 25} = 6,35 \text{ kg/cm}^2$$

ZIEGEL IN DZM

$$\sigma_{zul} = 45 \text{ kg/cm}^2 \text{ Form}$$

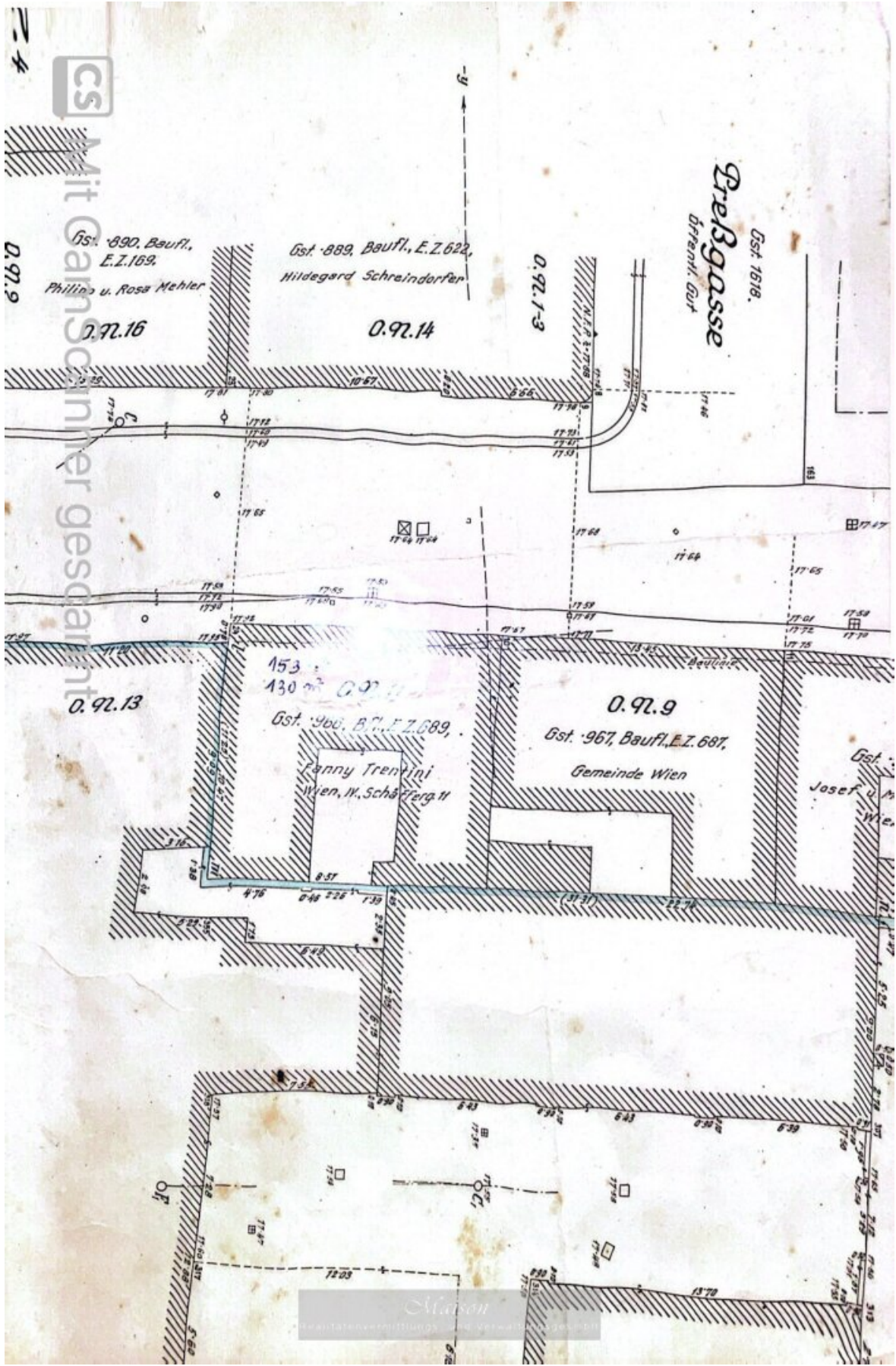
## PARTERRE, 1:100.



CS Mit CamScanner gescannt







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lohnenswerten Investition in der pulsierenden Stadt Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Dieses Zinshaus in der begehrten Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks bietet nicht nur eine herausragende Rendite, sondern auch unzählige Möglichkeiten zur Wertsteigerung.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über insgesamt 370m<sup>2</sup> Fläche und befindet sich derzeit in einem baufälligen Zustand. Doch lassen Sie sich davon nicht abschrecken, denn hier liegt das große Potenzial dieser Immobilie. Durch Renovierung und Modernisierung können Sie aus diesem Zinshaus ein wahres Schmuckstück machen und somit den Wert der Immobilie deutlich steigern.

Das Haus "**Zur Mariahilf**" **11** wurde **1784 vom Baumeister Franz Duschinger** errichtet und nach seinem Tod im Jahre 1789 durch einen Zubau durch **Franz Reymund 1794** erweitert. Leider ist die Originalfassade nicht mehr vorhanden.

Im Erdgeschoß befindet sich der Hauseingang, eine Werkstätte, ein Waschküche, eine kleine Wohneinheit ca. 50m<sup>2</sup> und eine 1958 genehmigte Garage. Über den kleinen Innenhof gelangt man über das Stiegenhaus in die beiden oberen Etagen und in das Dachgeschoß. In der 1. und 2. Etage befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten welche über Pawlatschen zugänglich sind.

Zwei Wohneinheiten sind mit Bad, Toilette, Küche und zwei Zimmer sowie einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Böden sind mit Parkett, Fliesen und PVC Böden ausgelegt.

Die **Wohnfläche** beträgt ca. **250m<sup>2</sup>**, pro Ebene ca. 100m<sup>2</sup> und im Erdgeschoß ca. 50m<sup>2</sup> sowie das **nicht ausgebaute Dachgeschoß** mit ca. **80m<sup>2</sup>**. Mit den weiteren Räumen, den Pawlatschen und der Garage ergibt sich eine **Nutzfläche** von ca. **300m<sup>2</sup>** bei einer verbauten Fläche von ca. 120m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksfläche beträgt **148m<sup>2</sup>** und ist fast vollständig, bis auf einen kleinen Innenhof ,verbaut Die Bauklasse lautet Wohngebiet W I in geschlossener Bauweise. Ein Denkmal- oder



Esembleschutz ist nicht vermerkt.

## **Das Haus wird komplett leer übergeben und Bedarf einer umfangreichen Kernsanierung**

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.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

## **Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG**

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap