

**NASCHMARKT: Zentral gelegenes Zinshaus mit  
baubewilligtem Rohdachboden aus langjährigem  
Privatbesitz**



**Objektnummer: 1567**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.**

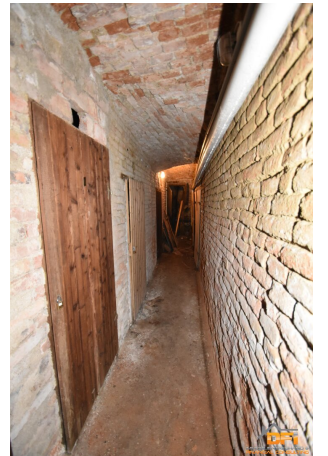
DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien

T +436645515700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Zinshaus zum Ankauf an:

### Interessantes Zinshaus mit baubewilligtem Dachboden in zentraler Lage und gepflegtem Zustand

Das **klassische Wiener Zinshaus** befindet sich in guter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer **Nähe** zum **Naschmarkt**.

Das Objekt befindet sich seit der Errichtung in Familienbesitz.

Die Immobilie verfügt über ein **EG, 3 Obergeschoße** und ein **unausgebautes, bereits baubewilligtes Dachgeschoß**.

Die **Topographie** ist wie folgt:

**EG:** 2 Geschäftslokale (rd. 92m<sup>2</sup>) sowie 1 Wohnung (rd. 49m<sup>2</sup> (A)) und 1 Abstellraum (rd. 11m<sup>2</sup>)

**1. Obergeschoß:** 4 Wohnungen (rd. 102m<sup>2</sup> (B), 26m<sup>2</sup> (D), rd. 40m<sup>2</sup> (A) sowie rd. 43m<sup>2</sup> (A))

**2. Obergeschoß:** 4 Wohnungen (rd. 90m<sup>2</sup> (A), 38m<sup>2</sup> (D), rd. 42m<sup>2</sup> (A) sowie rd. 44m<sup>2</sup> (A))

**3. Obergeschoß:** 4 Wohnungen (rd. 104m<sup>2</sup> (B), 26m<sup>2</sup> (D), rd. 44m<sup>2</sup> (A) sowie rd. 40m<sup>2</sup> (A))

Unausgebauter **Rohdachboden mit Baubewilligung**

Laut Zinsliste ist sind derzeit alle Einheiten (bestehend aus 1 Lager, 1 Abstellraum, 2 Geschäftslokale sowie 13 Wohnungen) vermietet; der **aktuelle Nettomietzins p.a.** beträgt **rd. EUR 72.817,92**.

Hierzu ist festzuhalten, dass **5 Wohneinheiten befristet vermietet** sind sowie **4 weitere Einheiten** (3x Wohnung und 1x Abstellraum) vom Eigentümer **eigengenutzt** sind und ebenfalls zeitnah leer gemacht werden können).

Das **Dachgeschoß** ist **seit März 2024 baubewilligt** (inkl. Lifteinbau, Balkonanbau an den Regelgeschoßen).

Die Planung sieht im Dachgeschoß 4 neue Wohnungen vor (76,54m<sup>2</sup> + 4,26m<sup>2</sup> Balkon, 112,89m<sup>2</sup> + 6,11m<sup>2</sup> Terrasse, 99,10m<sup>2</sup> + 12,01m<sup>2</sup> Terrasse sowie 71,12m<sup>2</sup> + 4,30m<sup>2</sup> Balkon).

Weiters gibt es bereits eine umfassende Planung zur Umsetzung einer Thewosan-Sanierung.

Der **Zustand** des Hauses ist als **ordentlich und gepflegt** zu bezeichnen.

Das Haus ist **teilweise unterkellert** (Kellerabteile für Wohnungen sowie 1 Lager mit rd. 70m<sup>2</sup>).

Besonders hervorzuheben ist die **zentrale Lage unweit des Naschmarktes**.

Erfüllt diese Immobilie genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr **Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **0664/55 15 700** oder **office@dfi.at** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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.

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