

**Klassisches Mittelzinshaus mit ca. 82% Befristungen, ca.  
11% Leerstand und teilausgebautem Dachgeschoss**



**Objektnummer: 3620**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	309,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	730,76 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	80,45 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	269,06 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	3.400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.652,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



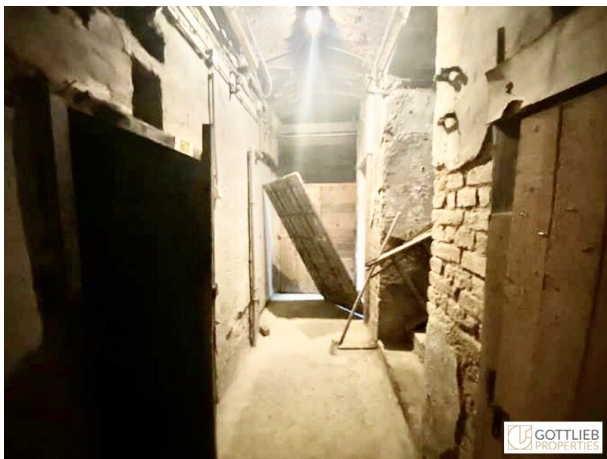
















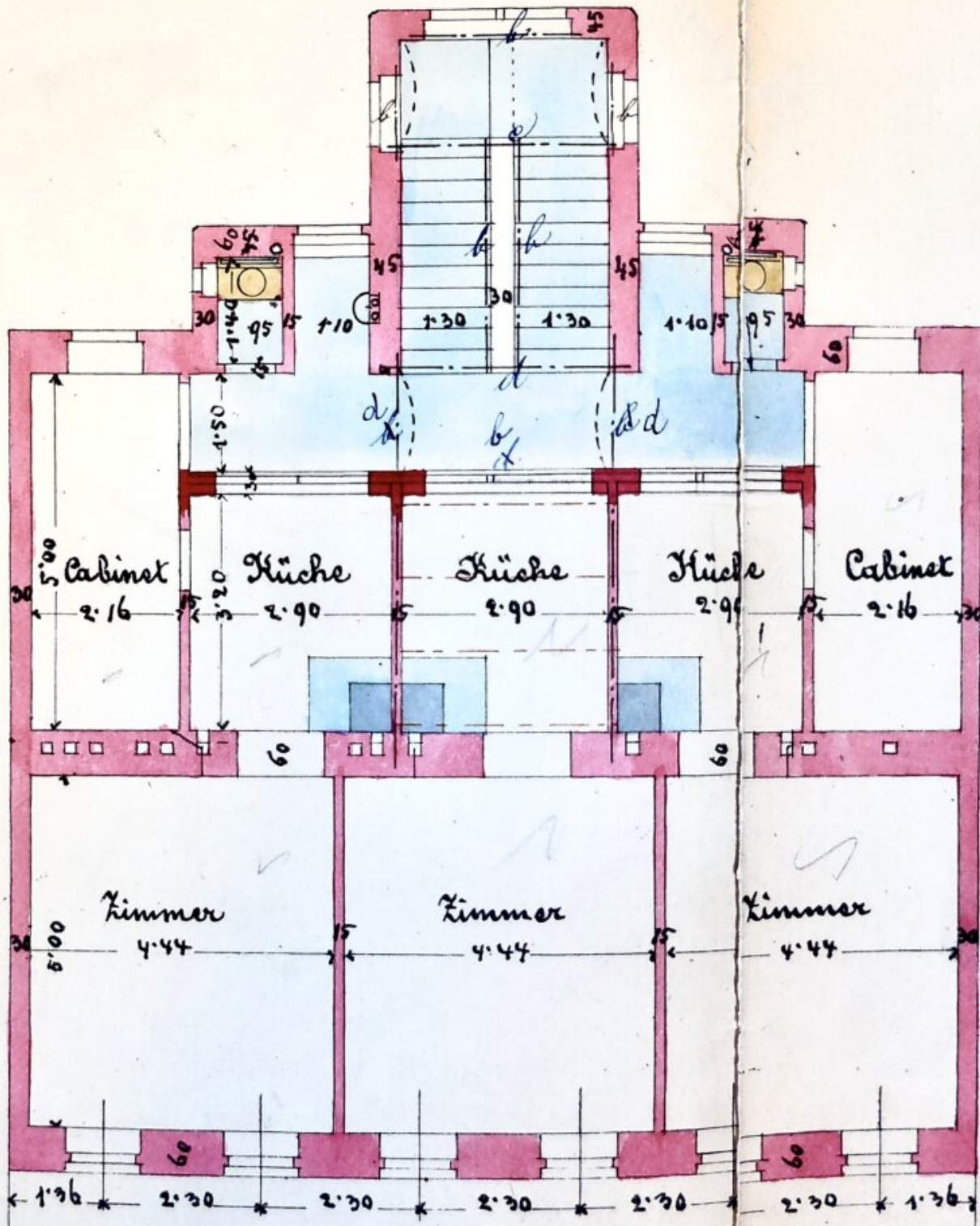








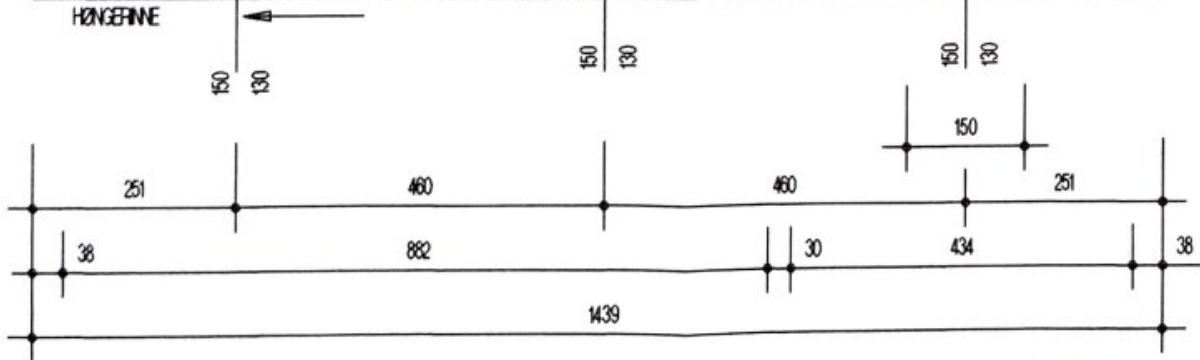
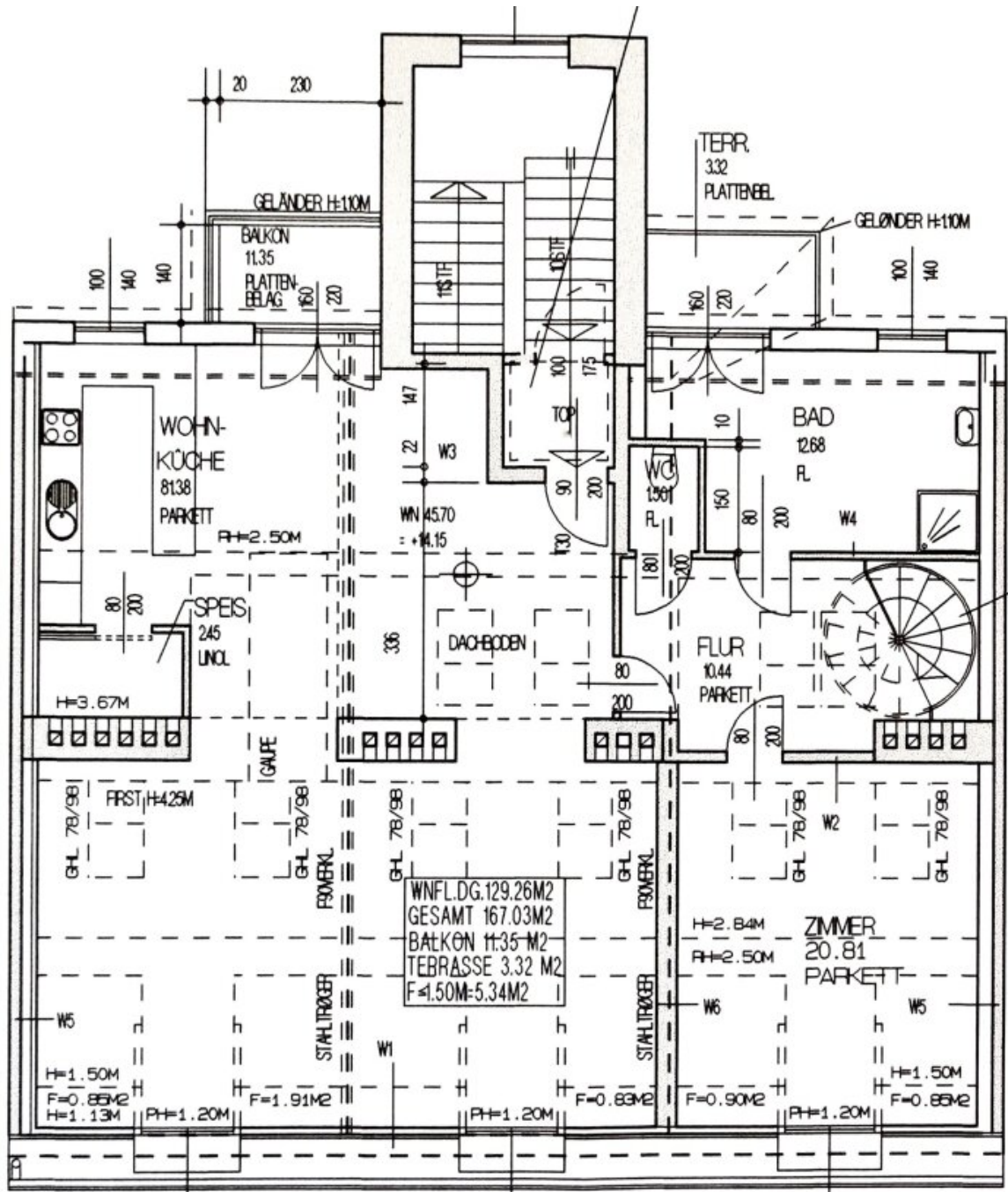
# Erster Stock.







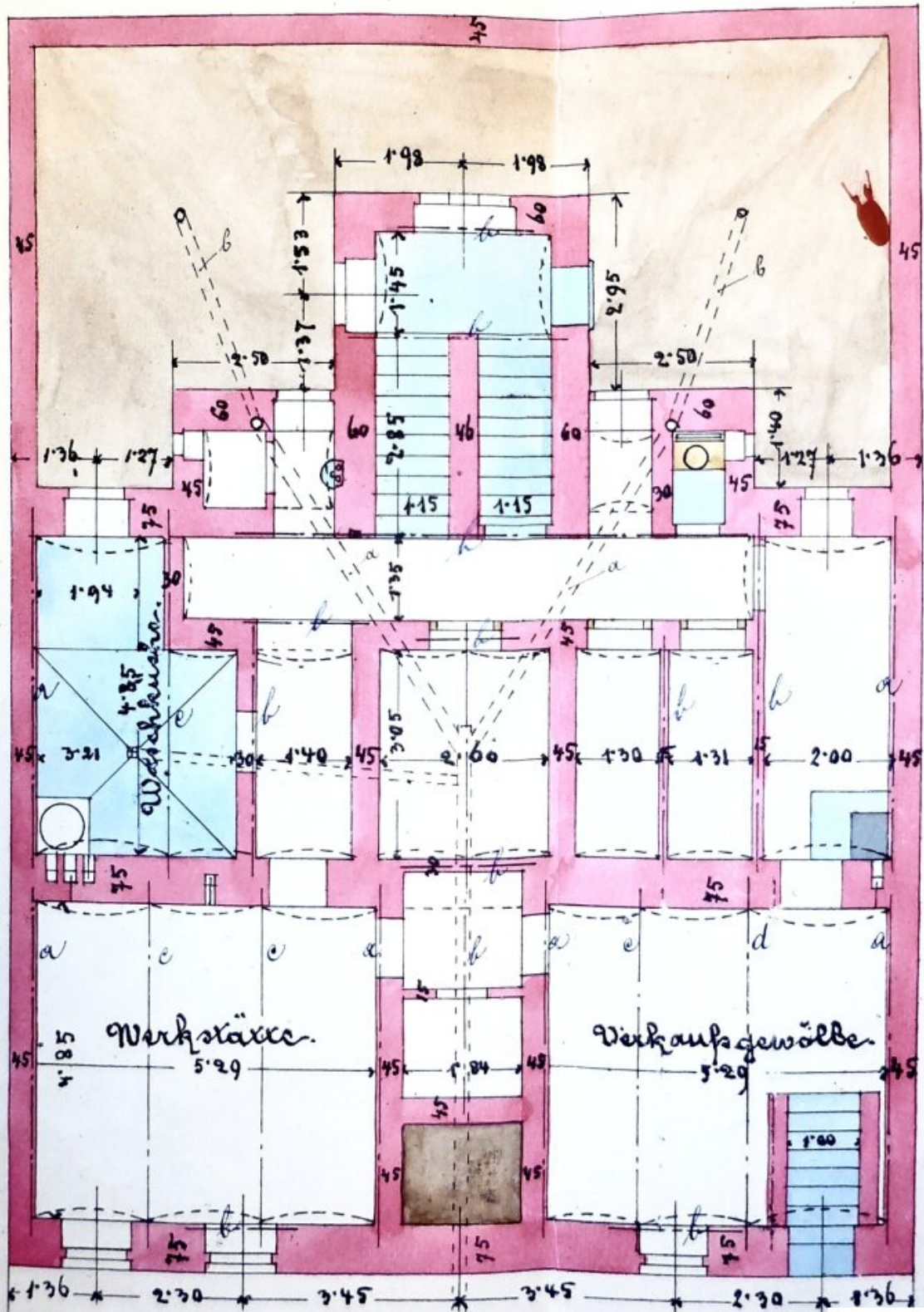




# DACHGESCHOSS



# Souterrain.



## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt **ein im Jahre 1892 errichtetes fünfgeschossiges Mittelzinshaus mit Souterrain der Spätgründerzeit mit reichlich gegliederter Fassade** - inmitten einer verkehrsberuhigten Zone - im fünften Wiener Gemeindebezirk Margareten.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>** umfasst die Liegenschaft mit einem **ruhigen, begrünten Innenhof** eine **Gesamtnutzfläche von ca. 731 m<sup>2</sup>**.

Das Zinshaus besteht aus **sechs Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 365 m<sup>2</sup>** - vier Wohneinheiten wurden grundlegend saniert und befinden sich in einem sehr guten Zustand - einer Ordination mit ca. 25 m<sup>2</sup> Größe, zwei Wohnungen im Dachgeschoss - derzeit als Büro vermietet - mit ca. 269 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem Lager im Souterrain mit einer Grundfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>.

Das bestehende Dachgeschoss wurde Mitte der 1990er Jahre neu errichtet und kann optional um weitere ca. 80 - 100 m<sup>2</sup> erweitert werden.

## Der Bestand

- + Grundstücksfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>
- + fünf Geschosse inklusive Dachgeschoss
- + Souterrain bzw. Kellergeschoss
- + Gesamtnutzfläche von ca. 730,76 m<sup>2</sup>
- + **sechs Wohnungen, ca. 364,70 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Stand per 01.01.2024, davon**
- + **eine Wohneinheit mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, unbefristet vermietet**
- + **drei Wohnungen mit ca. 174,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befristet vermietet, eine davon per 01.01.2024 mit € 676,80 Hauptmietzins p.M.**
- + **eine Ordination mit ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche, befristet vermietet**
- + **ein Geschäftslokal mit ca. 55,45 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche, befristet vermietet**
- + **ein Büro mit ca. 269,06 m<sup>2</sup> Nutzfläche, befristet vermietet**



+ ein Lager mit einer Größe mit ca. 72 m<sup>2</sup>, befristet vermietet

+ Leerstand von einer Wohnung mit ca. 83,26 m<sup>2</sup>

## **Die Flächenwidmung**

+ Wohngebiet

+ Bauklasse IV

+ geschlossene Bauweise

+ Beschränkung der Gebäudehöhe auf 16 m bis 21 m

## **Der Ertrag**

Laut aktueller Zinsliste beträgt der Jahreszinsertrag derzeit ca. € 62.783,64 netto p.a.

## **Das Potential**

+ Ausbau des Dachgeschosses im Ausmaß von ca. 80 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>

+ Anbau eines Personenliftes vom Souterrain bis zur Dachterrasse

## **Die Lage**

Der fünfte Wiener Gemeindebezirk Margareten liegt südlich der Wiener Innenstadt mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Der Bezirk florierte durch seine zentrale Lage in den letzten Jahren immer mehr zu einer äußerst beliebten Wohngegend sowie zu einem kreativen Künstlerviertel mit charmantem Lokalkolorit und ist dadurch auch Heimat zahlreicher kultureller Institutionen geworden.

Sämtliche Restaurants, Cafés, Bars, das Film-Casino, das Theater Scala sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähne. Die Margareten- sowie die Reinprechtsdorfer Straße, der Spezialitätenmarkt am Margaretenplatz und der nahegelegene

Naschmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

## **Die Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U1 und U4
- + Autobus-Linien 12A, 13A, 14A und 59A
- + Straßenbahn-Linien 1, 6, 18 und 62
- + Badner-Bahn
- + R3, REX1, REX2

Die West- sowie die Südautobahn sind verkehrstechnisch sehr gut zu erreichen.

## **Sonstiges**

**Die Fotos des abgebildeten Apartments stammen von einer der sanierten Wohnungen im Hause.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.000m
- Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap