

## **Wunderschönes Gründerzeit-Zinshaus, Nähe Einsiedlerpark**



**Objektnummer: 4044**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	627,87 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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





LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



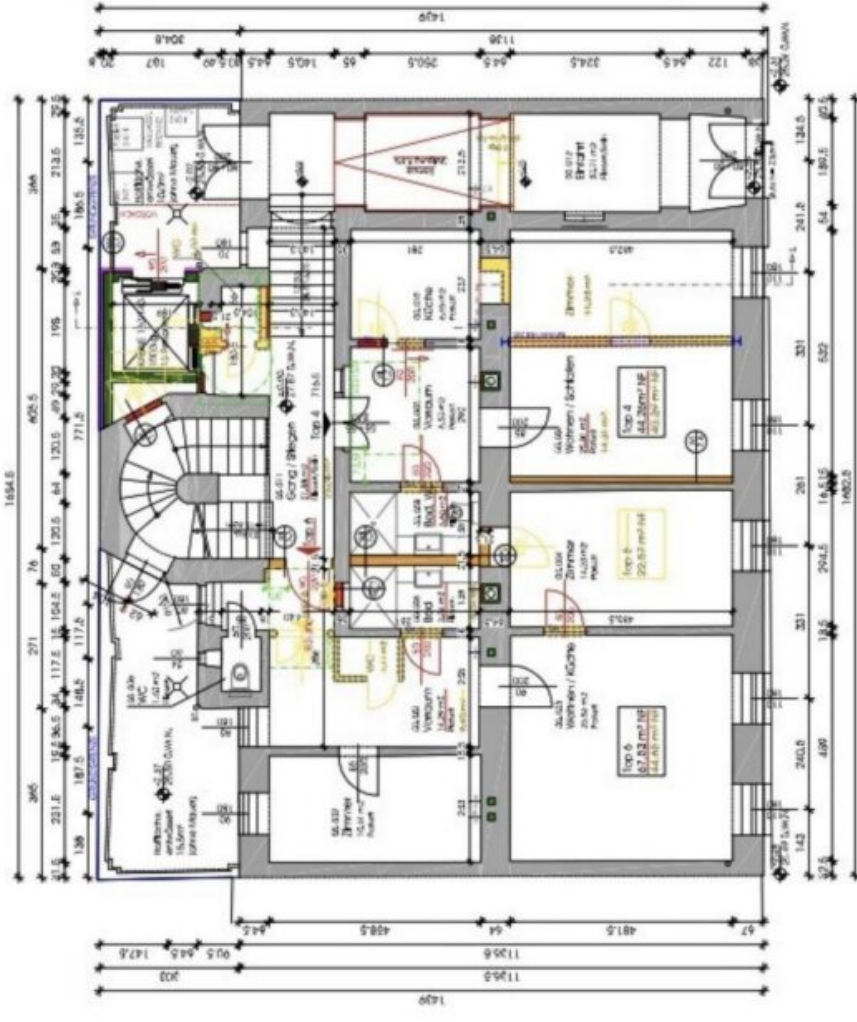
LIFESTYLE  
PROPERTIES



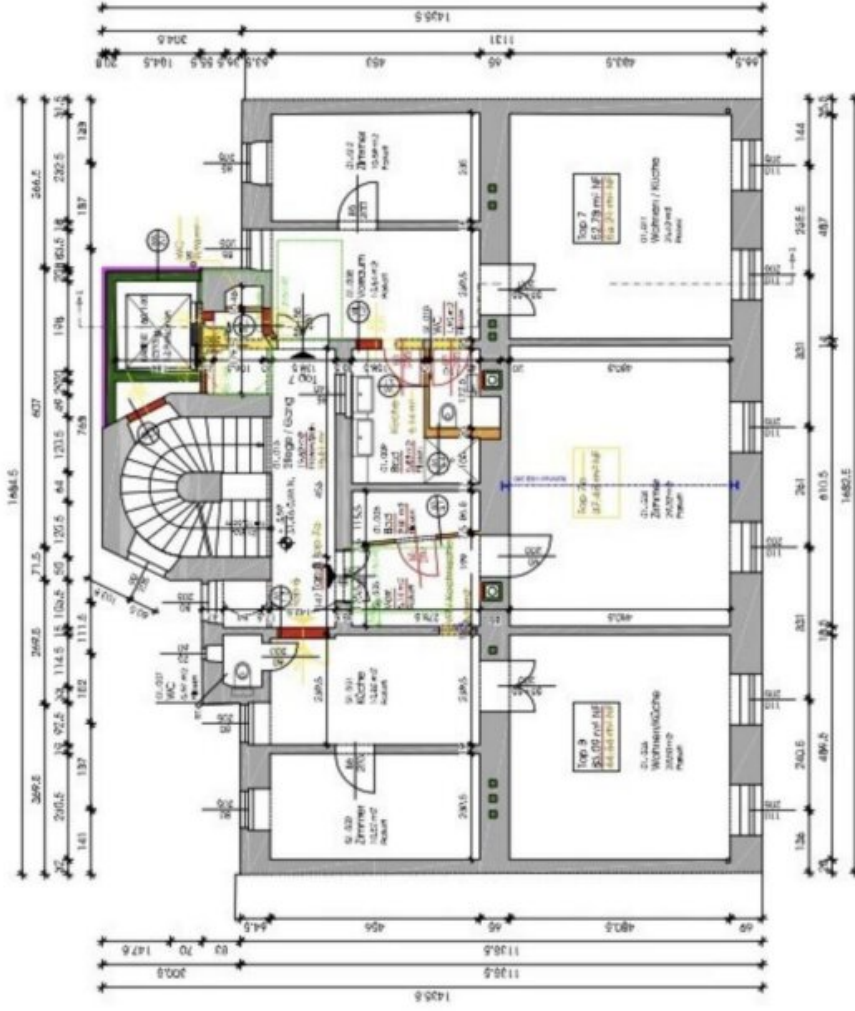




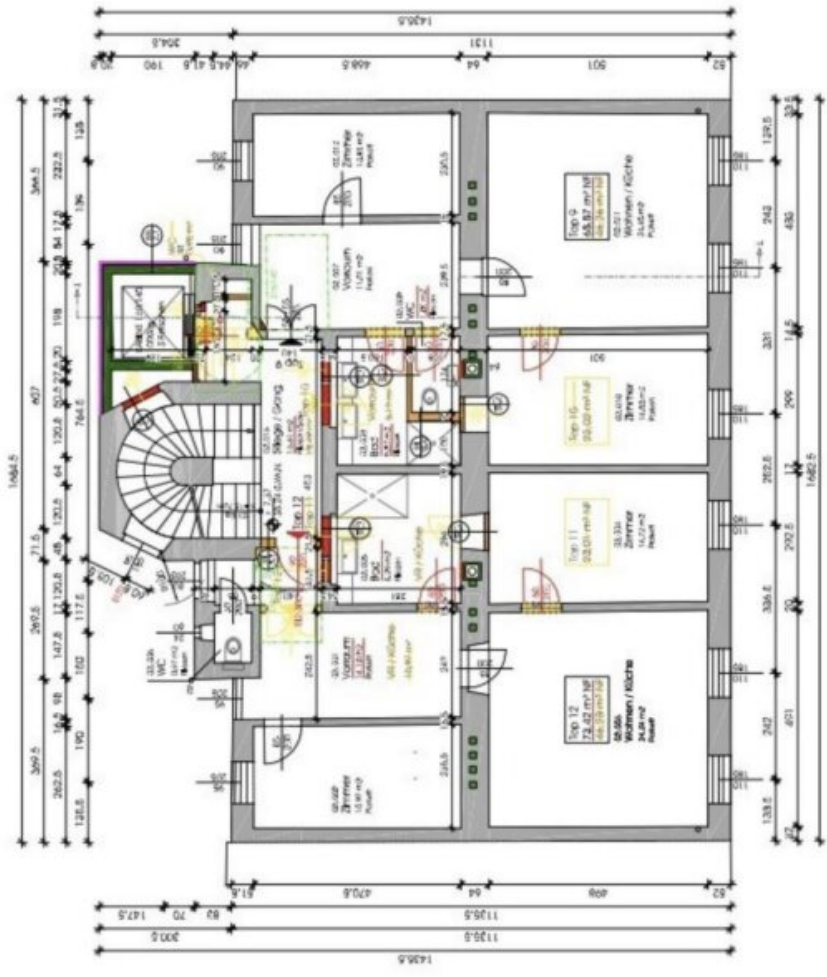




ERDGESCHOSS



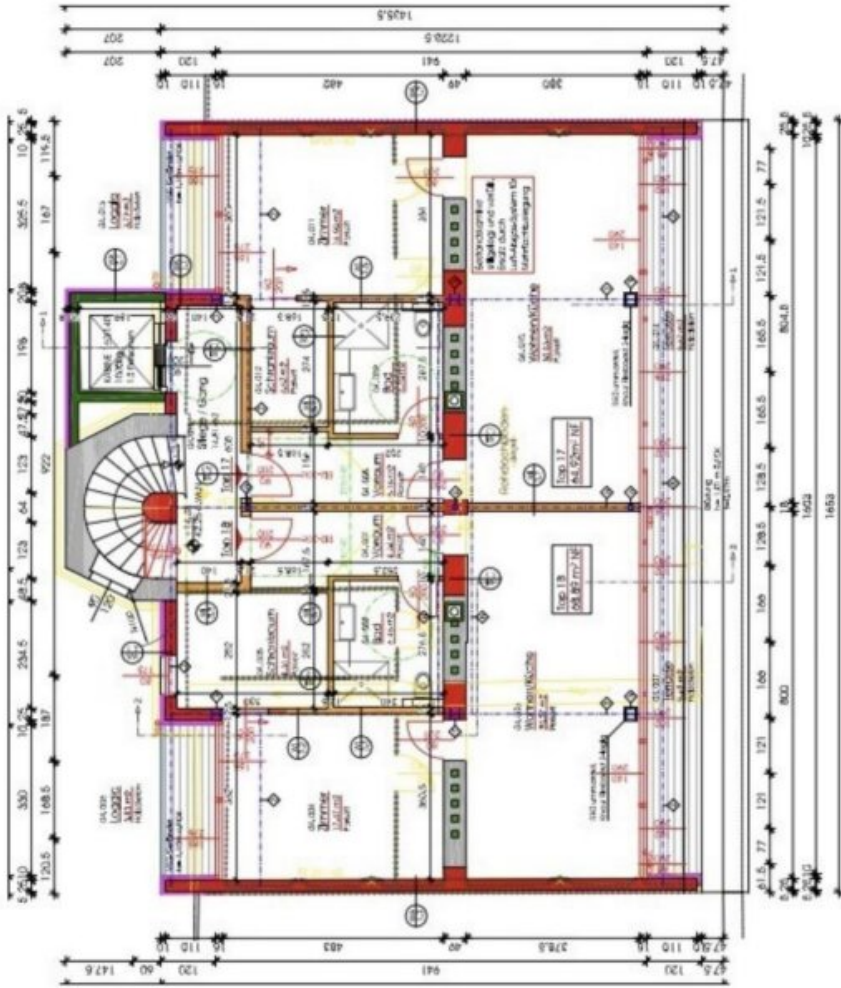
**1. OBERGESCHOSS**



2. OBERGESCHOSS



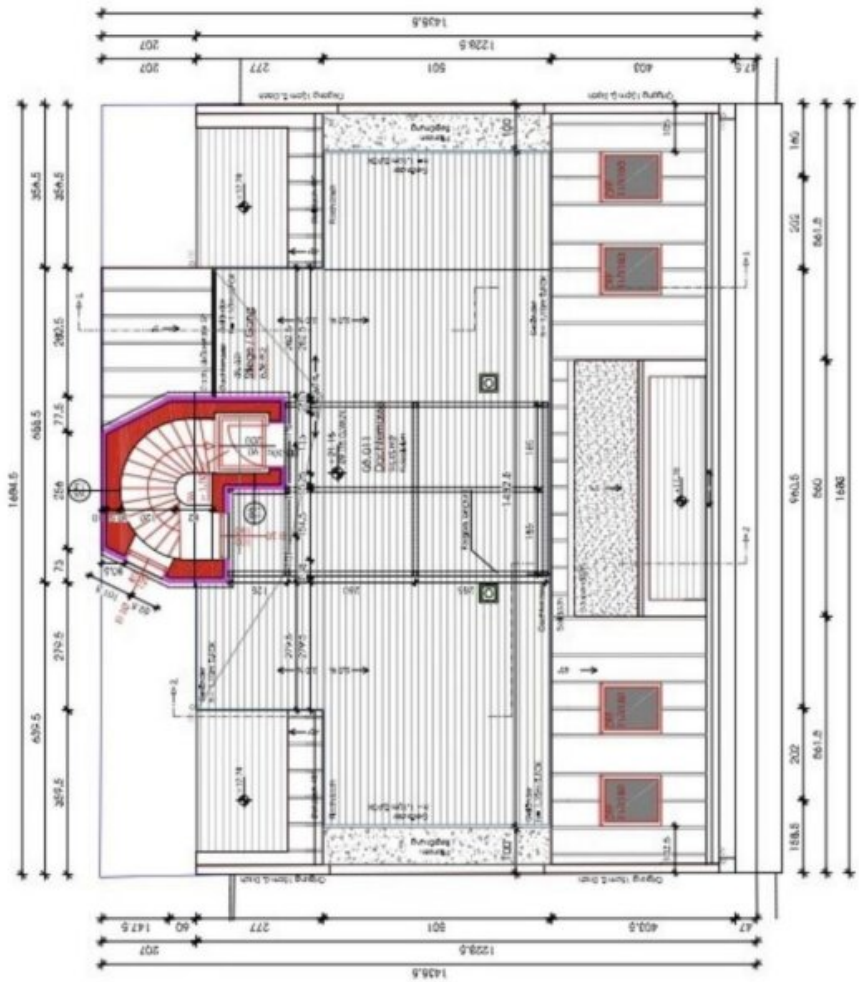




1. DACHGESCHOSS

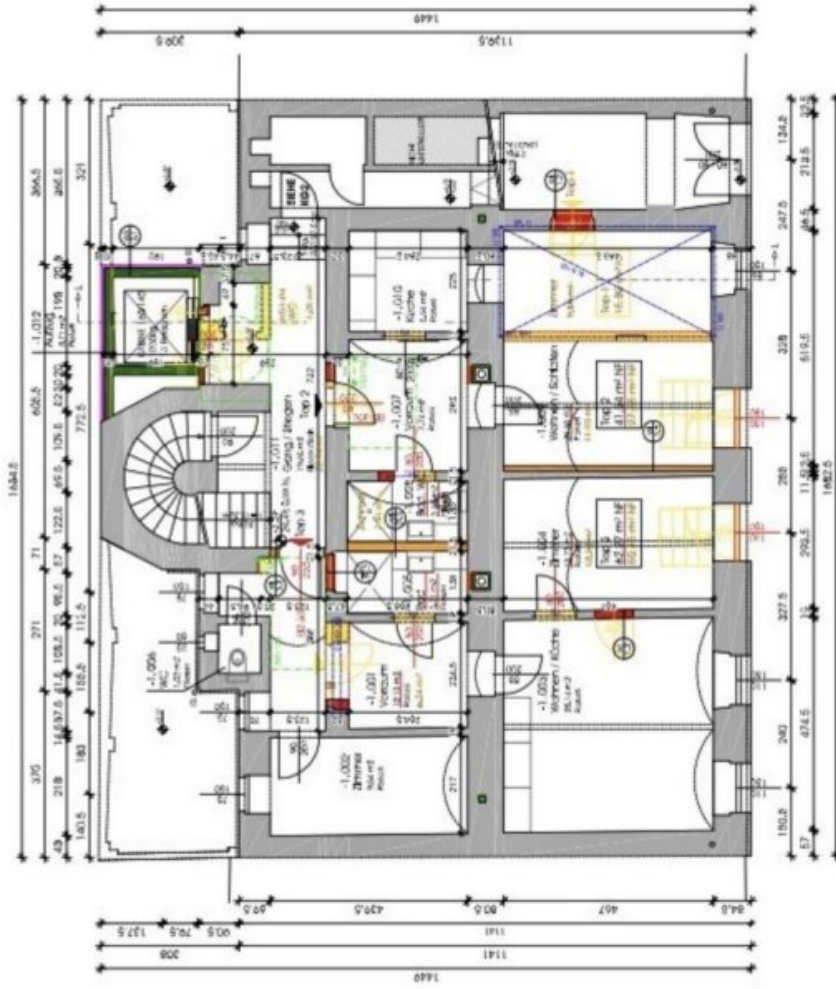




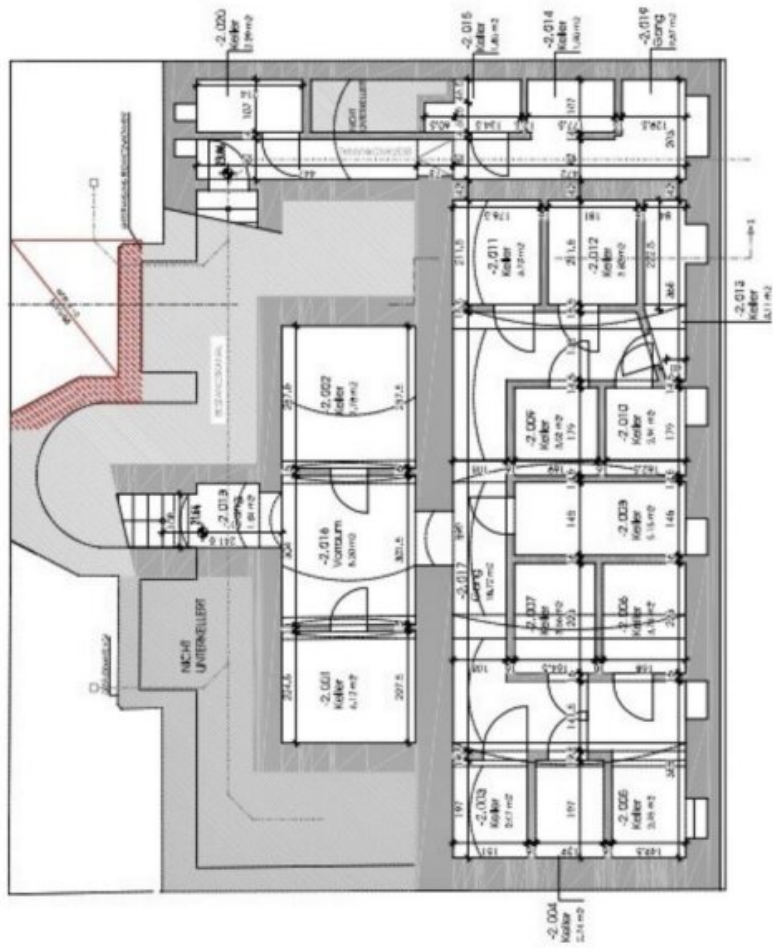


**DACHTERRASSE**





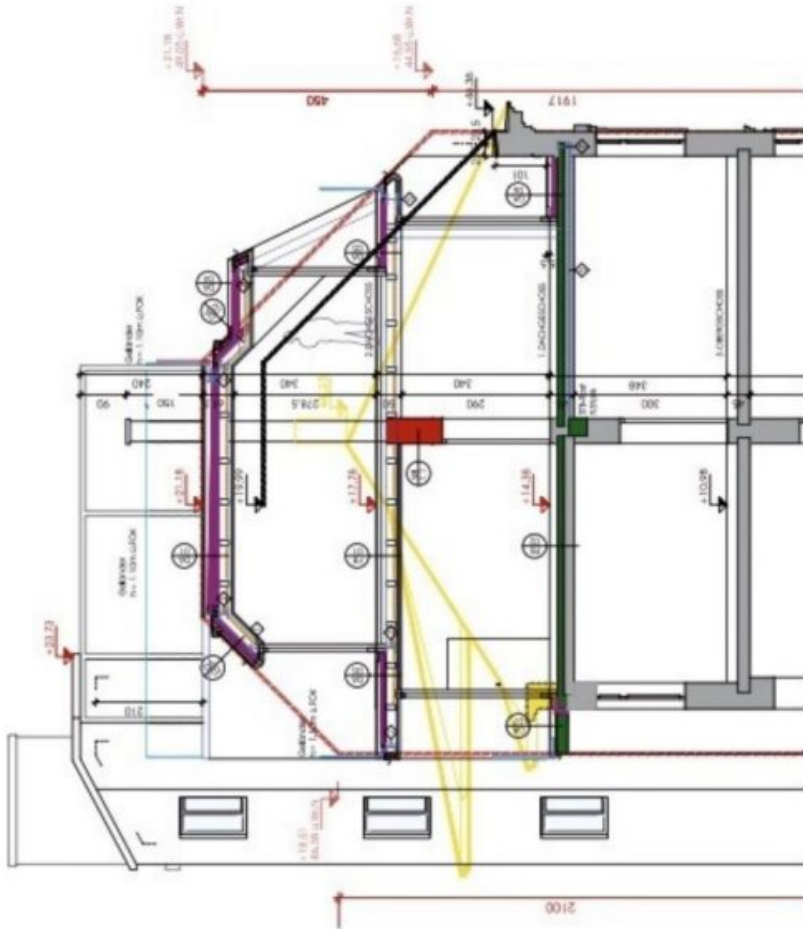
SOUTERRAIN (1. KELLERGECHOSS)



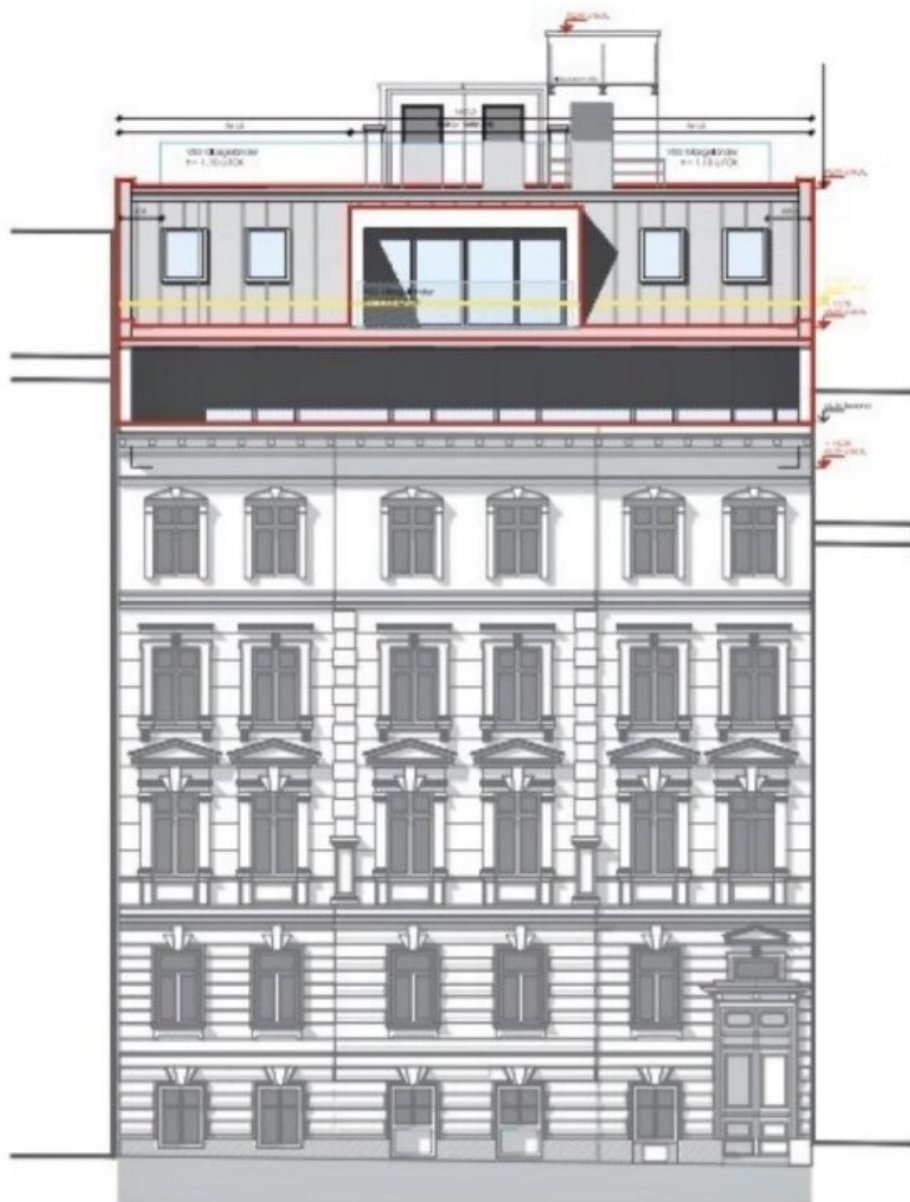
2. KELLERGESCHOSS



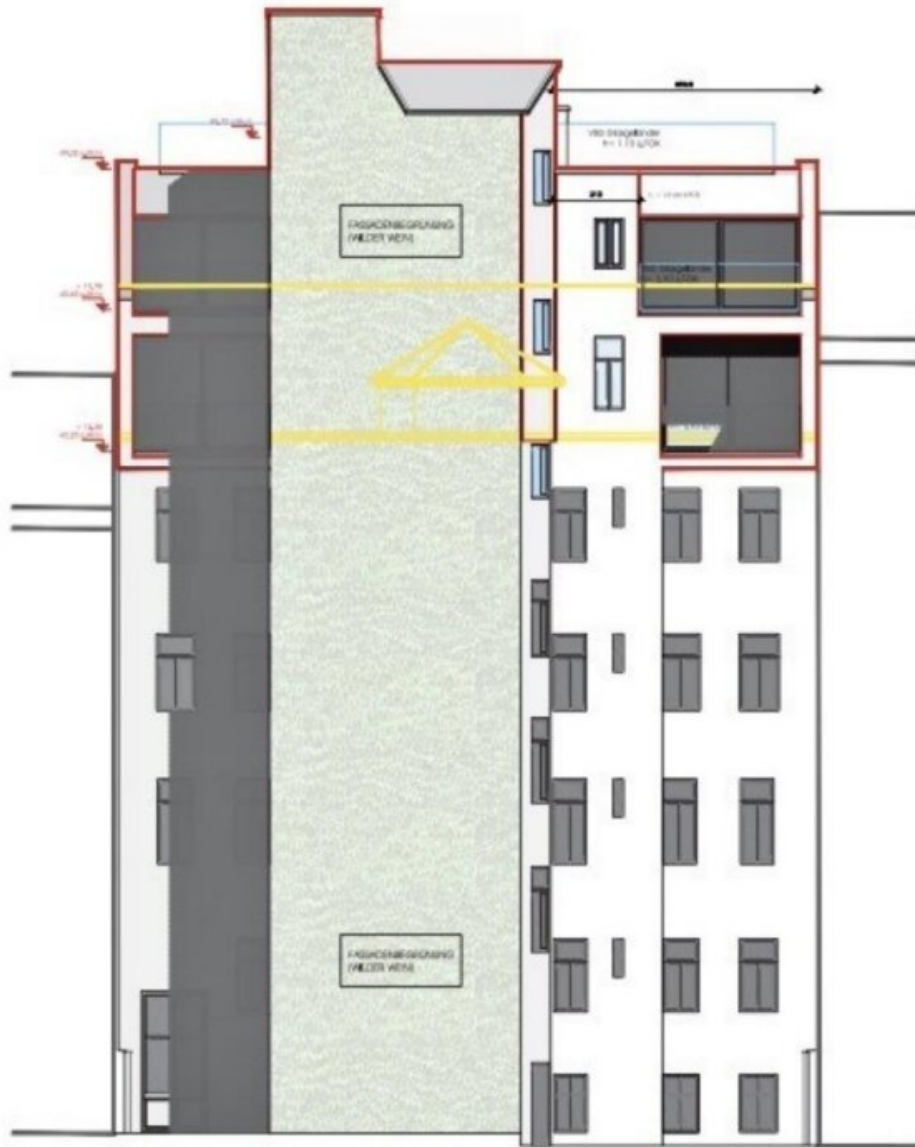




SCHNITT 2-2







HOFANSICHT

**Bestand - Stand 06/2023**

Geschoss	Top	Befristung	Nutzung	Nutzfläche	
Souterrain	2		Wohnung	62,27 m <sup>2</sup>	
	3		Wohnung	34,24 m <sup>2</sup>	
Parterre	4		Wohnung	44,27 m <sup>2</sup>	
	6		Wohnung	67,53 m <sup>2</sup>	
1. Stock	7		Wohnung	52,78 m <sup>2</sup>	
	8		Wohnrecht - geb. 1937	Wohnung	83,09 m <sup>2</sup>
2. Stock	9		Leerstand	Wohnung	68,87 m <sup>2</sup>
	12			Wohnung	73,42 m <sup>2</sup>
3. Stock	13	Wohnung		73,03 m <sup>2</sup>	
	16	Wohnung		68,37 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMT</b>				<b>627,87 m<sup>2</sup></b>	

**Entwicklungspotenzial (ft. Baubewilligung)**

Geschoss	Top	Befristung	Nutzung	Nutzfläche	Loggia / Terrasse
4. Obergeschoss	17	Ausbau	Wohnung	64,92 m <sup>2</sup>	13,46 m <sup>2</sup>
	18		Wohnung	68,89 m <sup>2</sup>	13,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	19		Wohnung	118,54 m <sup>2</sup>	22,03 m <sup>2</sup>
				<b>252,35 m<sup>2</sup></b>	<b>48,94 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes Zinshaus aus der Gründerzeit im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Zinshaus, welches momentan aus 10 Wohneinheiten besteht, von denen zum aktuellen Stand eine Wohnung im 1. Stock an die ehemalige Hauseigentümerin (83 m<sup>2</sup>) vermietet ist. Ein Dachausbau, der 2 weitere Dachgeschosse und somit 3 weitere Wohneinheiten bieten würde, sowie einen allgemeinen Dachgarten, ist bereits genehmigt. Weiteres ist der Anbau eines Aufzuges ebenso bereits bewilligt.

Die gesamte Liegenschaft hat eine Grundstücksfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und einer momentanen Gesamtnutzfläche von ca. 628 m<sup>2</sup>. Der Dachausbau würde weitere Wohnnutzfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> bieten, sowie Freifläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und einen Dachgarten von knapp 90 m<sup>2</sup> bieten.

Pro Etage befinden sich 2 Wohneinheiten, diese sind in einem guten Zustand, sollten aber ggf. saniert werden.

Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen liegt momentan zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>.

Die Lage des Zinshauses ist ausgezeichnet. Es befindet sich in einer Wohnstraße, welche dadurch sehr verkehrsberuhigt ist. Am Ende der Straße ist der Einsiedlerpark, welcher zum Entspannen einlädt. Durch die zentrale Lage, wurde der Bezirk in den letzten Jahren immer mehr zu einer beliebten Wohngegend und glänzt auch mit zahlreichen kulturellen Institutionen.

Einkaufsmöglichkeiten und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen, ebenso wie Restaurants, Cafés und das Film-Casino. Der beliebte Naschmarkt ist nach wenigen Minuten öffentlich auch sehr gut zu erreichen und lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ebenso



hervorragend, sowohl die U-Bahn, als auch Busse und Straßenbahnen sind gegeben. So erreichen Sie den ersten Bezirk in nur wenigen Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <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