

**# SQ - ZINSHAUS MIT BAUBEWILLIGTEM  
ROHDACHBODEN - NÄHE HÜTTELDORFER STRASSE**



**Objektnummer: 19943**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	936,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.384,29 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202

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







# Objektbeschreibung

## Objektdetails

**Objekttyp:** Zinshaus mit Entwicklungspotenzial

**Standort:** Nähe Hütteldorfer Straße, 1140 Wien

**Kaufpreis:** € 2.950.000,-- (Asset Deal)

**Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

## Bestandsnutzfläche

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 936,82 m<sup>2</sup>
  - **Wohnnutzfläche:** ca. 737,37 m<sup>2</sup>
  - **Gewerbefläche:** ca. 199 m<sup>2</sup>
  
- **Vermietungsstatus:**
  - **Unbefristet vermietet:** ca. 361,99 m<sup>2</sup>
  - **Leerstehend:** ca. 574,83 m<sup>2</sup>

**Zukunftsperspektive:** Baubewilligung für Dachgeschossausbau

- **Baubewilligung:** Seit März 2023
- **Erzielbare zusätzliche Nutzfläche:** ca. 390 m<sup>2</sup> Dachgeschoss
- **Erzielbare Gesamtnutzfläche nach Entwicklung:** ca. 1.318 m<sup>2</sup>
  - **Balkone:** ca. 95,66 m<sup>2</sup>
  - **Terrassen:** ca. 32,54 m<sup>2</sup>
- **Gewichtete Nutzfläche nach Entwicklung:** ca. 1.384,29 m<sup>2</sup>

## **Lage und Infrastruktur**

Das Zinshaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in der Nähe der Hütteldorfer Straße, 1140 Wien. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

## **Besonderheiten des Objekts**

- Attraktives Investment durch hohe Leerstandsquote und bestehende Baubewilligung
- Vielseitiges Potenzial: Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen
- Dachgeschossentwicklung zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Hinweis: Alle Angaben basieren auf den uns vorliegenden Informationen und wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap