

**8500m2 in Wien - großes Grundstück in begehrter Lage  
mit Altbestand**



**Objektnummer: 310780**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>        | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>       | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1210 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>    | 1898                   |
| <b>Alter:</b>      | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b> | 294,00 m <sup>2</sup>  |

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

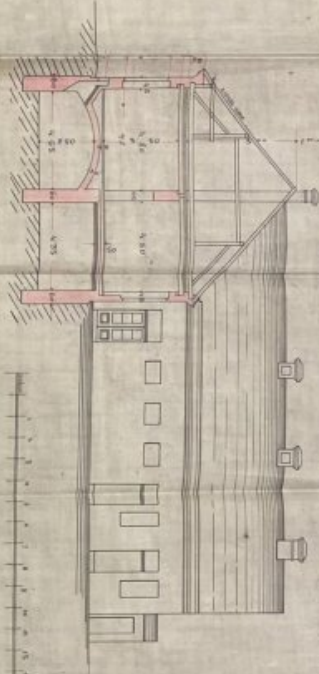
T 02252 25 28 28  
H +43 676 680 48 46

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



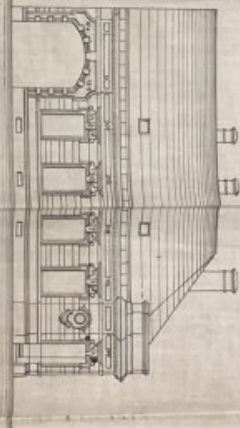
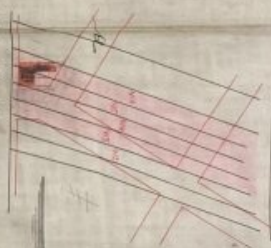


PROFIL AB

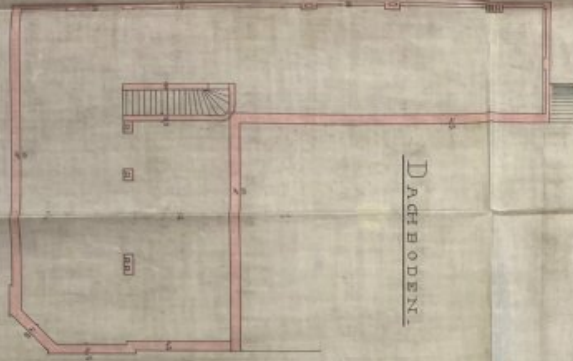


PLAN VON DEM BAU EINES EBENERDIGEN WOHNAUSES  
ANDER PART. 4. 1/2 DONAUFL. HPTSTR. FÜR DIE  
HELEVTE FRANZ & ANNALE SALFELNER-ANSICHT

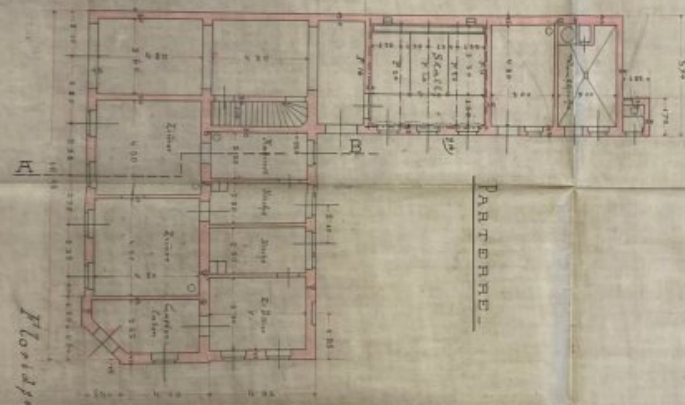
SITUATION



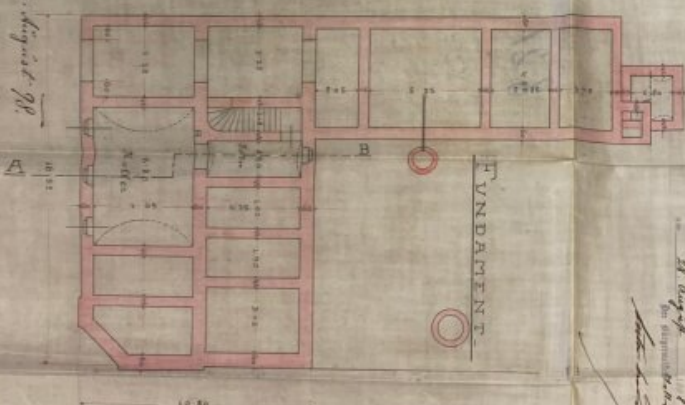
DACHBODEN.



PARTIERRE.



FUNDAMENT.

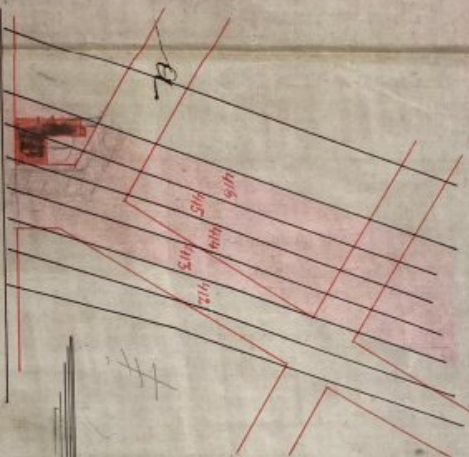


1/2 1819/20.  
Bauamt unter der Aufsicht  
des Bauamts von 1819/20  
Veranschaulichung des Bauplans  
von 1819/20.  
für die Bauarbeiten.



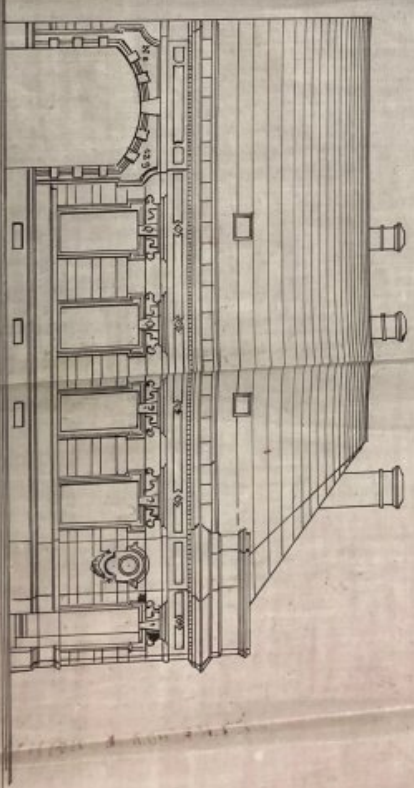
ÜBER DEN BAU EINES EBENERDIGEN WOHNHAUSES  
 PARZ. 414 - 416 DONAUVELD. HPTST. FÜR DIE  
 FRAU FRAU & AMALIE SÄLFEINER -

SITUATION



Donauvelde - 2011/10/20

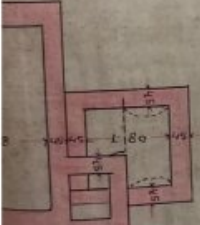
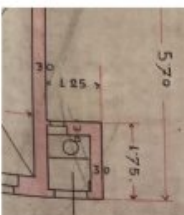
ANSICHT



31. 06. 1908.  
 Grundstück unter der Schenkung  
 des Herrn Sälfeiner vom 28. 10. 1908. 98

Gemeinderatsbeschluss  
 28. Aug. 1908  
 der städt. Baukommission

Arch. Sälfeiner



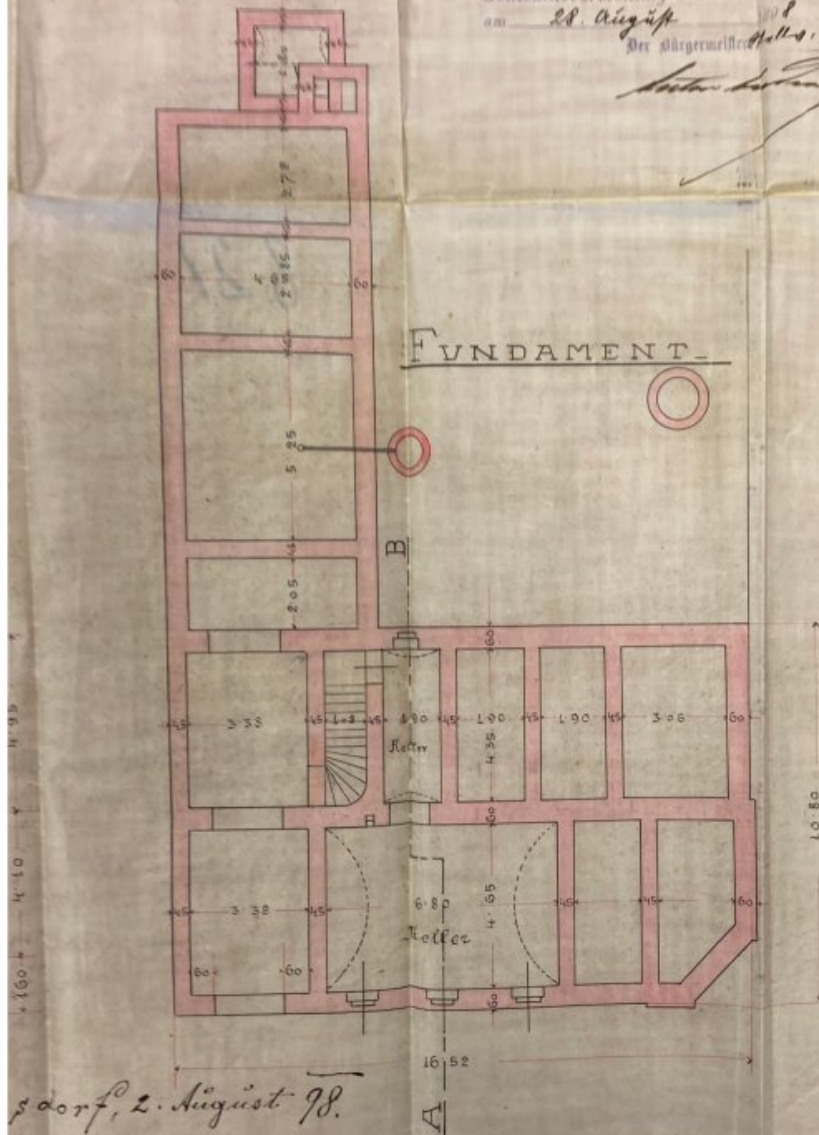
31. 9019/98.  
 Genehmigung unter der Bezeichnung  
 des für das Datum vom 28. 1898 d. 9019.

Gemeinderovstehung Floridsdorf

am 28. August

Der Bürgermeister H. H. S.

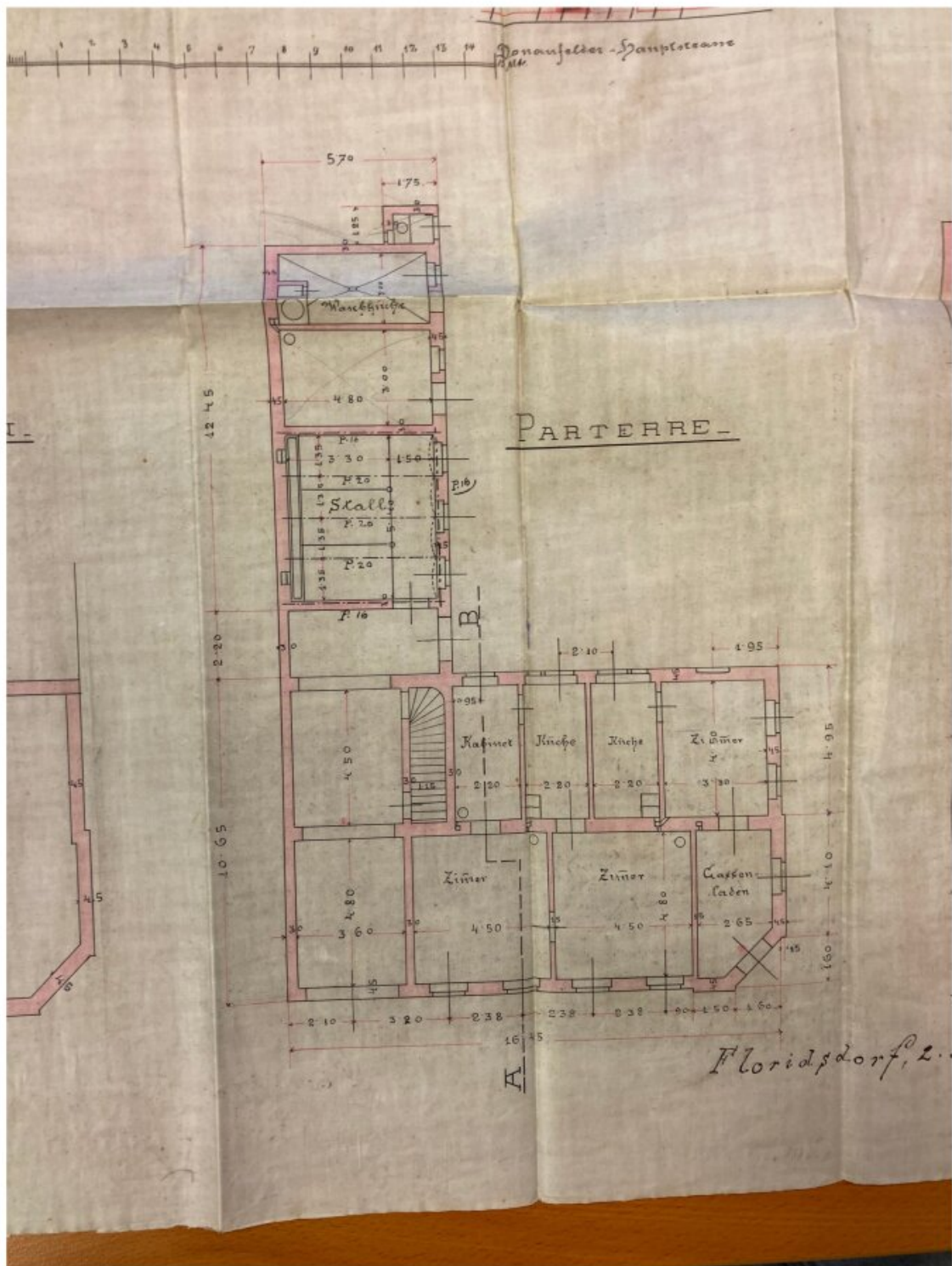
*Anton Schöner*

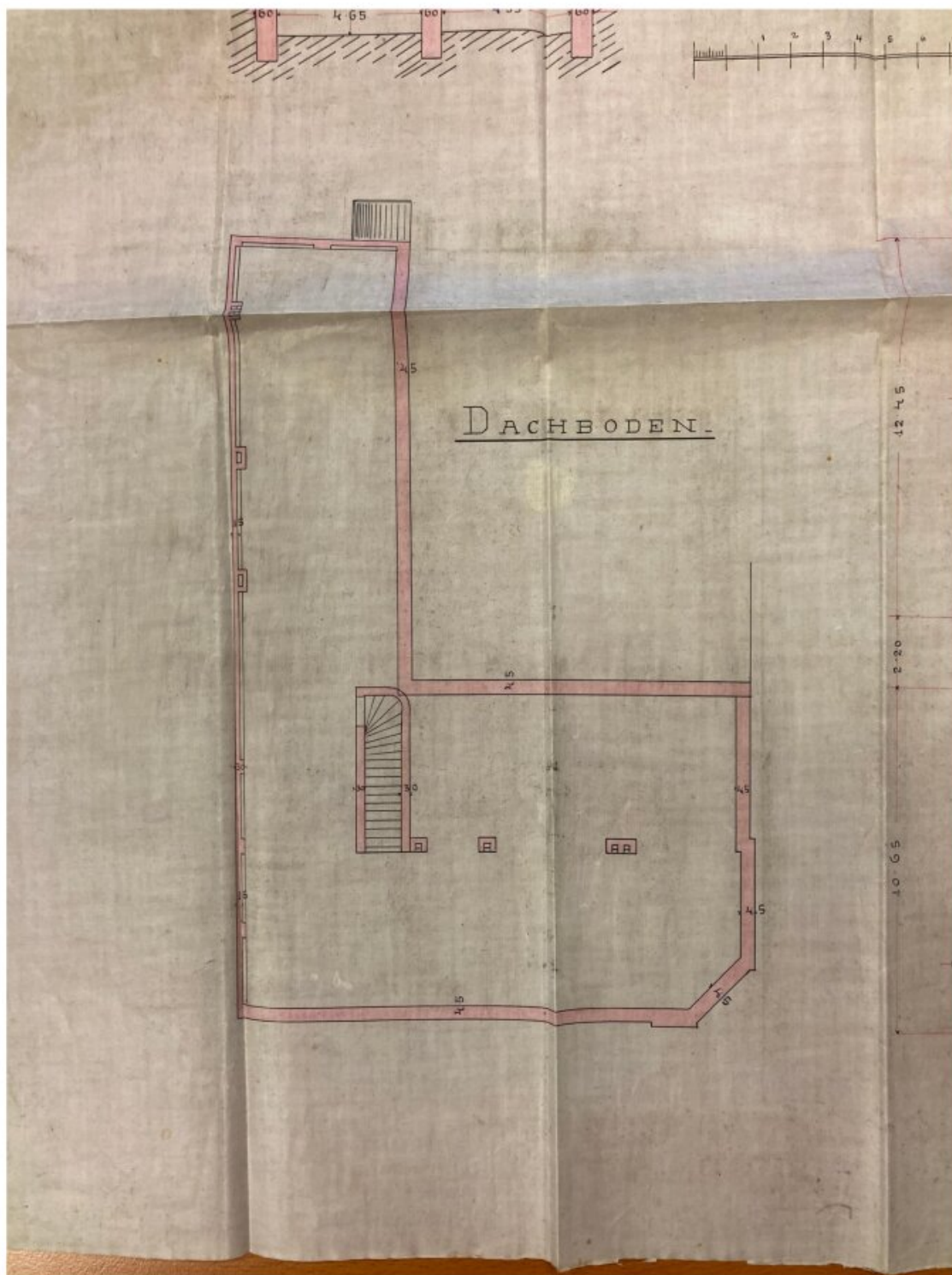


Floridsdorf, 2. August 98.

*Frang. Kufner*

*König  
 Kammiller*





14. JULI 1965  
7. SEP. 1965

C.



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau-, Feuer- und Gewerbeполиция  
Bez. X — XIX und XXI — XXIII  
Genehmigt gemäß § 70 B. O. f. Wien  
U. Abt. 37/XXI  
Zahl: 4,65  
Wien, am 23. SEP. 1965  
Für den Abteilungsleiter:



*F. Kremer*  
Stadtbaurat

[illegible]

**BÄULICHE ANORDNUNGEN UMSCHUNG EINER WERKSTATT**

**WENN 21. DOWNEPIDE STRASSE 58**

**BAUWERBER: JOSEF REICHEL**

**LEBENS: M 1100 BAUM GROSS SCHIEDLERS WEIN 24**

**BAUWERBER**

*Josf Reichel*

**9-12-18**

**6.16.18**

**MALU & BAUWERBERLEITER:**

27. JANUAR 1898 P. 1898

Manuscript of the *Book of the Dead* of a scribe named *Hunefer*, written in hieroglyphs and hieratic script. The manuscript is a papyrus scroll, and the text is written in a cursive hand. The scroll is divided into columns by vertical lines. The text is written in a cursive hand, and the ink is dark. The scroll is a papyrus scroll, and the text is written in a cursive hand. The scroll is a papyrus scroll, and the text is written in a cursive hand.

[illegible]

HAUPT U. GRUNDGESETZES:

SCHNITT: A-B

STRAßENANLICHTE:

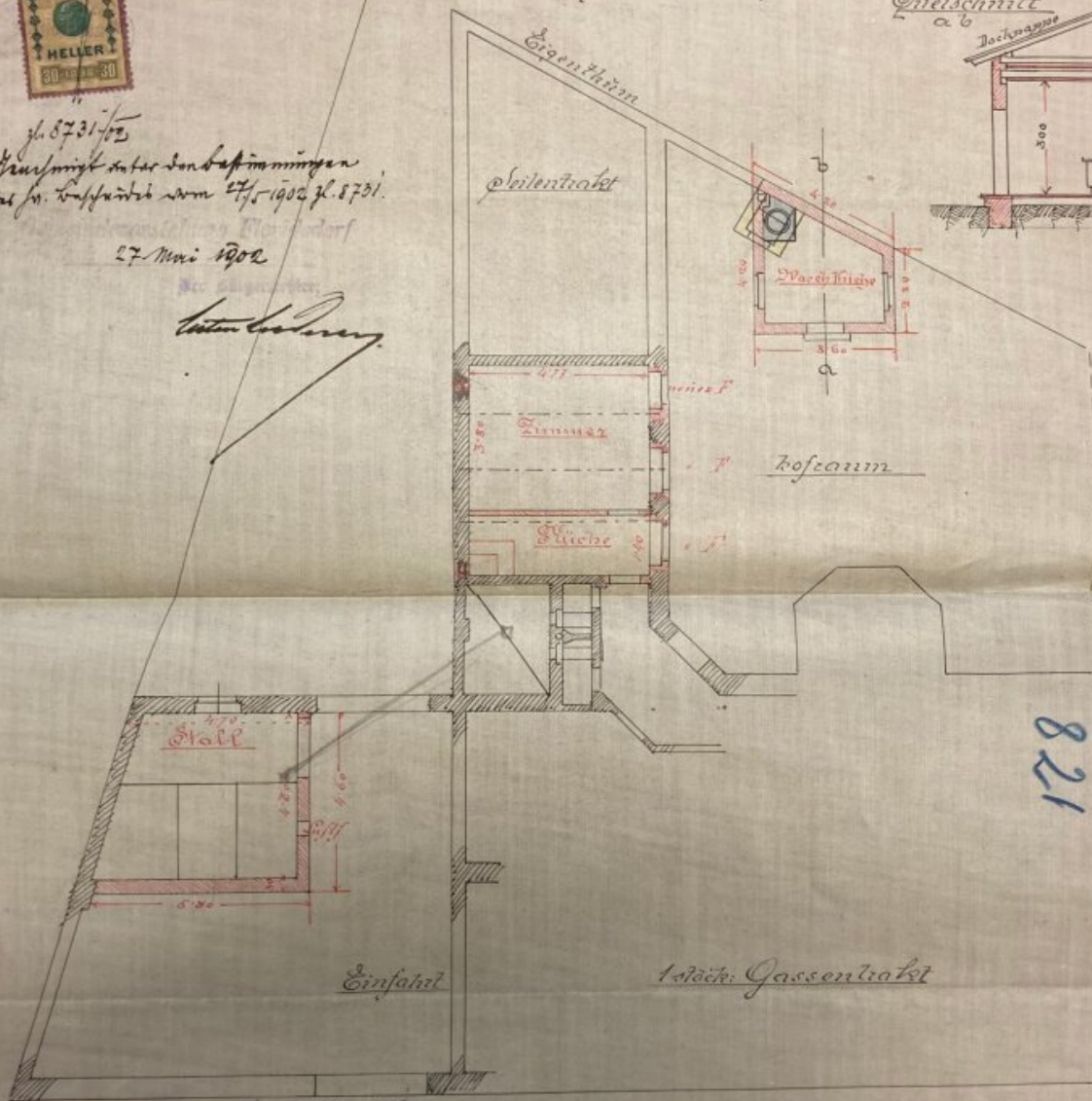
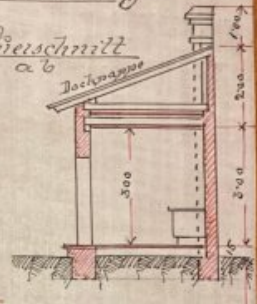
*friends*  
immobilien

27 Mei 1902

Anton Losering

für die Erbauung einer Paschküche sowie Vorname von Adop-  
tionen im Hause Nr. 58 der Donaufelderstr. in Floridsdorf  
herv. Franz Salschner gehörig

Querschnitt  
ab



821

Hagran  $\frac{108}{2}$  23 476  
 $\frac{54 \times 515}{2675}$   
 $\frac{3010}{3795}$   
 $\frac{303345}{1066}$   
 $\frac{6396}{92}$

Donauifelderabasse  $\frac{108}{2}$  11 476

für Salzhaus

Rorichsdorf

Schneidm.

1892  
 1893  
 1894  
 1895  
 1896  
 1897  
 1898  
 1899  
 1900  
 1901  
 1902  
 1903  
 1904  
 1905  
 1906  
 1907  
 1908  
 1909  
 1910  
 1911  
 1912  
 1913  
 1914  
 1915  
 1916  
 1917  
 1918  
 1919  
 1920  
 1921  
 1922  
 1923  
 1924  
 1925  
 1926  
 1927  
 1928  
 1929  
 1930  
 1931  
 1932  
 1933  
 1934  
 1935  
 1936  
 1937  
 1938  
 1939  
 1940  
 1941  
 1942  
 1943  
 1944  
 1945  
 1946  
 1947  
 1948  
 1949  
 1950  
 1951  
 1952  
 1953  
 1954  
 1955  
 1956  
 1957  
 1958  
 1959  
 1960  
 1961  
 1962  
 1963  
 1964  
 1965  
 1966  
 1967  
 1968  
 1969  
 1970  
 1971  
 1972  
 1973  
 1974  
 1975  
 1976  
 1977  
 1978  
 1979  
 1980  
 1981  
 1982  
 1983  
 1984  
 1985  
 1986  
 1987  
 1988  
 1989  
 1990  
 1991  
 1992  
 1993  
 1994  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000  
 2001  
 2002  
 2003  
 2004  
 2005  
 2006  
 2007  
 2008  
 2009  
 2010  
 2011  
 2012  
 2013  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024  
 2025  
 2026  
 2027  
 2028  
 2029  
 2030  
 2031  
 2032  
 2033  
 2034  
 2035  
 2036  
 2037  
 2038  
 2039  
 2040  
 2041  
 2042  
 2043  
 2044  
 2045  
 2046  
 2047  
 2048  
 2049  
 2050  
 2051  
 2052  
 2053  
 2054  
 2055  
 2056  
 2057  
 2058  
 2059  
 2060  
 2061  
 2062  
 2063  
 2064  
 2065  
 2066  
 2067  
 2068  
 2069  
 2070  
 2071  
 2072  
 2073  
 2074  
 2075  
 2076  
 2077  
 2078  
 2079  
 2080  
 2081  
 2082  
 2083  
 2084  
 2085  
 2086  
 2087  
 2088  
 2089  
 2090  
 2091  
 2092  
 2093  
 2094  
 2095  
 2096  
 2097  
 2098  
 2099  
 2100  
 2101  
 2102  
 2103  
 2104  
 2105  
 2106  
 2107  
 2108  
 2109  
 2110  
 2111  
 2112  
 2113  
 2114  
 2115  
 2116  
 2117  
 2118  
 2119  
 2120  
 2121  
 2122  
 2123  
 2124  
 2125  
 2126  
 2127  
 2128  
 2129  
 2130  
 2131  
 2132  
 2133  
 2134  
 2135  
 2136  
 2137  
 2138  
 2139  
 2140  
 2141  
 2142  
 2143  
 2144  
 2145  
 2146  
 2147  
 2148  
 2149  
 2150  
 2151  
 2152  
 2153  
 2154  
 2155  
 2156  
 2157  
 2158  
 2159  
 2160  
 2161  
 2162  
 2163  
 2164  
 2165  
 2166  
 2167  
 2168  
 2169  
 2170  
 2171  
 2172  
 2173  
 2174  
 2175  
 2176  
 2177  
 2178  
 2179  
 2180  
 2181  
 2182  
 2183  
 2184  
 2185  
 2186  
 2187  
 2188  
 2189  
 2190  
 2191  
 2192  
 2193  
 2194  
 2195  
 2196  
 2197  
 2198  
 2199  
 2200  
 2201  
 2202  
 2203  
 2204  
 2205  
 2206  
 2207  
 2208  
 2209  
 2210  
 2211  
 2212  
 2213  
 2214  
 2215  
 2216  
 2217  
 2218  
 2219  
 2220  
 2221  
 2222  
 2223  
 2224  
 2225  
 2226  
 2227  
 2228  
 2229  
 2230  
 2231  
 2232  
 2233  
 2234  
 2235  
 2236  
 2237  
 2238  
 2239  
 2240  
 2241  
 2242  
 2243  
 2244  
 2245  
 2246  
 2247  
 2248  
 2249  
 2250  
 2251  
 2252  
 2253  
 2254  
 2255  
 2256  
 2257  
 2258  
 2259  
 2260  
 2261  
 2262  
 2263  
 2264  
 2265  
 2266  
 2267  
 2268  
 2269  
 2270  
 2271  
 2272  
 2273  
 2274  
 2275  
 2276  
 2277  
 2278  
 2279  
 2280  
 2281  
 2282  
 2283  
 2284  
 2285  
 2286  
 2287  
 2288  
 2289  
 2290  
 2291  
 2292  
 2293  
 2294  
 2295  
 2296  
 2297  
 2298  
 2299  
 2300  
 2301  
 2302  
 2303  
 2304  
 2305  
 2306  
 2307  
 2308  
 2309  
 2310  
 2311  
 2312  
 2313  
 2314  
 2315  
 2316  
 2317  
 2318  
 2319  
 2320  
 2321  
 2322  
 2323  
 2324  
 2325  
 2326  
 2327  
 2328  
 2329  
 2330  
 2331  
 2332  
 2333  
 2334  
 2335  
 2336  
 2337  
 2338  
 2339  
 2340  
 2341  
 2342  
 2343  
 2344  
 2345  
 2346

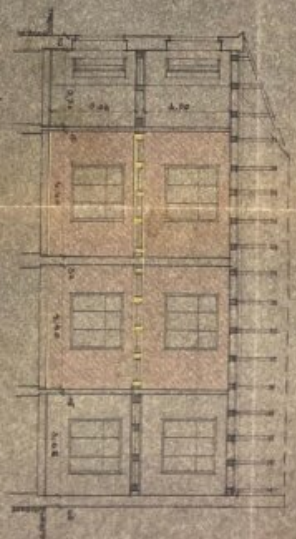
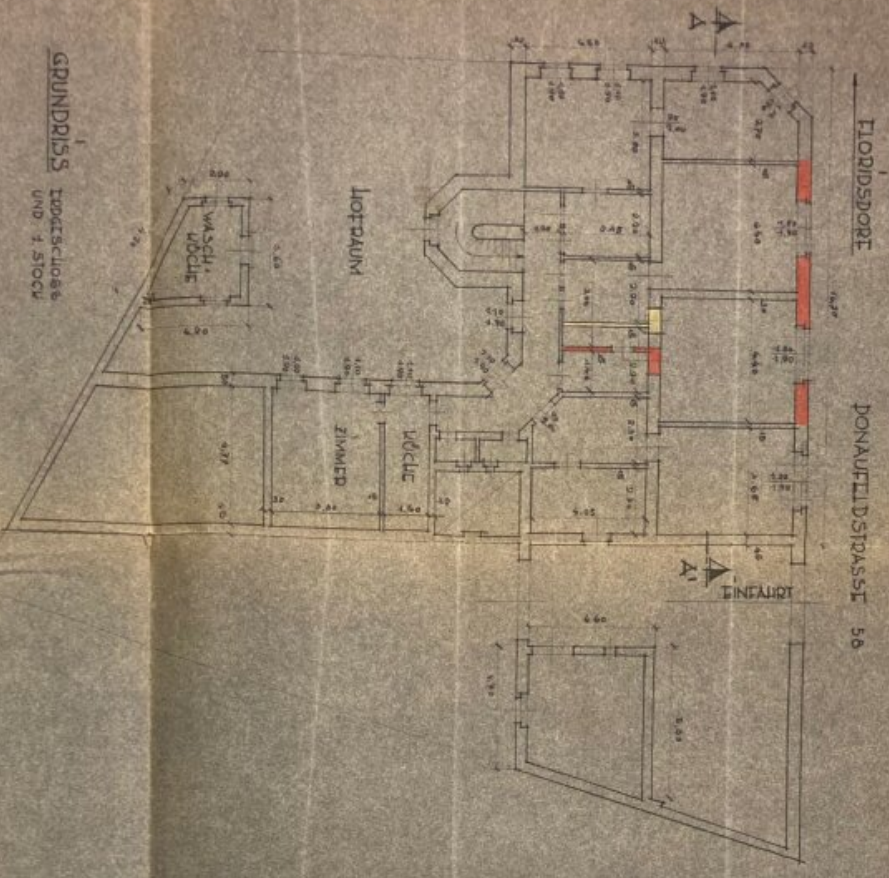
K.N. 821  
Fiedl



30

E.Z. 580 DF.

GRUNDRISS  
TÜRSCHELOSSE  
UND 1. STOCK



SCHNITT A-A

FILIGRANSCHNITTZEICHNUNG IM HAUSE  
WIEN XII, DONAUFLUSSSTRASSE 58, LG 580  
FRANZ SÄTTLER GEHÖRIG  
MASSSTAB 1:100

BAUHER,  
J. J. J. J. J.

BAUHER,

J. J. J. J. J.

4071  
W. J. J.  
P. J. J. J. J.  
G. J. J. J. J.  
M. J. J. J. J.

PLAN Nr 1071  
BAU Nr



# LAGEPLAN

M = 1 : 250

KG. DONAUFELD

Plan zur Bekanntgabe  
der Bebauungsbestimmungen

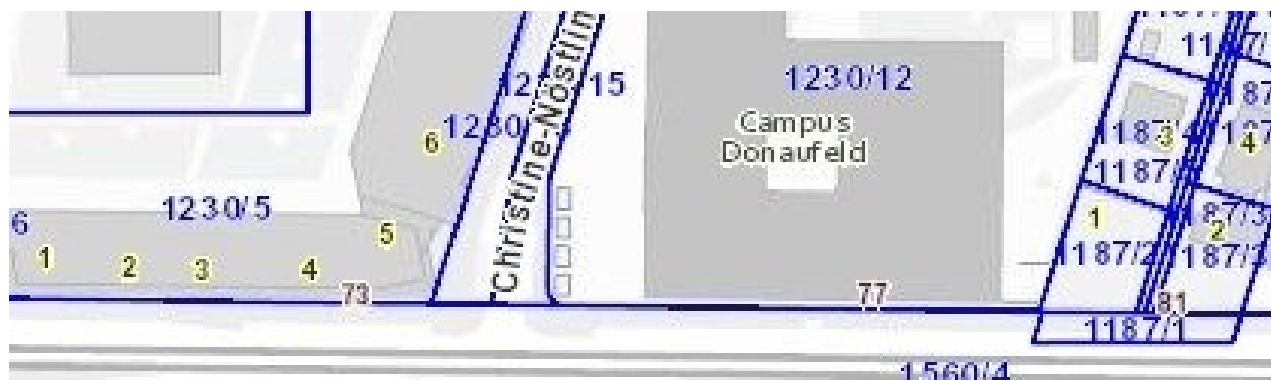
Gemischtes Baugebiet



ADOLF J. LEISTER

STADTBÄUEMEISTER  
20.10.1994  
1200 WIEN, Tel. + Fax 330 41 01

ADOLF J. LEISTER  
STADTBÄUEMEISTER



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **8540m<sup>2</sup>-großes Grundstück** mit **Altbestand**.

Das Zinshaus wurde im Jahr **1898** erbaut.

Es liegt in bester **zentraler Lage** mit **hervorragender Infrastruktur!**

Dieses Zinshaus / Renditeobjekt in 1210 Wien bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in eine **lukratives Grundstück** mit Altbestand in einer der begehrtesten Städte der Welt zu investieren!

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf: **8.540 m<sup>2</sup>**

### **Altbestand:**

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. **294 m<sup>2</sup> auf 2 Wohnebenen**, welche sich wie folgt aufteilt:

Zinsliste der Hausverwaltung:

Top 2+3+5 - 81 m<sup>2</sup> (Kat.D - Leerstand)

Top 4 - 27 m<sup>2</sup> (Kat. D.B, Leerstand)

Top 6 - 33 m<sup>2</sup> (Kat. D, unbefristet vermietet)

Top 7+8 - 63 m<sup>2</sup> (Kat. A, befristet vermietet)

Top 9 - 39 m<sup>2</sup> (Kat. C, Leerstand)

Top 10 - 26 m<sup>2</sup> (Kat. D, Leerstand)

Top 11 - 25 m<sup>2</sup> (Kat. A, Leerstand)

GL 1/Pizzeria - 68 m<sup>2</sup> (unbefristet vermietet)

Das Haus ist teilunterkellert.

**Die Wohnungen sind zum Teil vermietet, zum Teil leerstehend. Mietverträge liegen auf.**

Weitere Dokumente wie Pläne, Zinslisten, Bebauungs-Flächenwidmungspläne können bei Bedarf gerne übermittelt werden.

Der Istzustand des Hauses spiegelt sich nicht in den übermittelten Zinslisten wieder. Es kam zu Wohnungstausch und Ausbauten in der Vergangenheit. Die Angaben der Eigentümer liegen auf. Ein Schuppen, welcher am Grund befindlich ist, muss abgerissen werden - diese Anmerkung ist auch im GB ersichtlich.

Momentan befindet sich auf dem gesamten Areal eine Bausperre. Das Stadtentwicklungskonzept für diese Gegend liegt ebenso auf.

Der gesamte Bauakt des Hauses, der Werkstadt und des Lokales wurde eingesehen und kann übermittelt werden.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend im 21. Bezirk von Wien. In der Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Schulen und Grünflächen, die den Alltag der Bewohner bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Kagran (U1) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap