

**Charmantes Zinshaus mit Dachgeschossausbau in
Planung ++ Attraktiver Preis**



Objektnummer: 281594

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	1.143,00 m ²
Nutzfläche:	1.143,00 m ²
Kaufpreis:	3.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.843,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

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

Objektbeschreibung

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Favoriten

4 Wohnungen + 2 Geschäftslokale + 1 Lager | Baubewilligung vorhanden

Mitten im aufstrebenden 10. Bezirk präsentiert sich diese Liegenschaft als spannendes Investment mit solider Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten. Das bestehende Gebäude umfasst aktuell 14 Wohneinheiten, 2 Geschäftslokale und ein Lager – ergänzt durch ein baubewilligtes Dachgeschoßprojekt mit rund 398 m² zusätzlichem Potenzial.

Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, eine ausgereifte Infrastruktur im Umfeld sowie die bereits erteilte Baubewilligung machen dieses Objekt besonders interessant für Entwickler:innen und Bestandshalter:innen mit Weitblick.

Eckdaten im Überblick

- **Anzahl der Einheiten:** 14 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, 1 Lager
- **Nutzfläche Bestand:** ca. 1.143 m²
 - **davon leerstehend:** ca. 180 m²
 - **davon befristet vermietet:** ca. 636 m²
 - **davon unbefristet vermietet:** ca. 327 m²
- **Dachgeschoß-Potenzial:** ca. 398 m²
- **Erzielbare Gesamtnutzfläche:** ca. 1.541 m²

Wirtschaftliche Eckdaten

- **Kaufpreis:** € 3.250.000
- **Kaufpreis / m² Bestandsfläche:** € 2.843
- **Kaufpreis / m² erzielbare Nutzfläche:** € 2.109
- **Mietertrag IST (p.a.):** € 72.185

- **Rendite IST:** ca. 2,22 %

Die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau liegt vor – das Projekt kann somit kurzfristig realisiert werden. Durch den bereits vorhandenen Leerstand und viele befristete Verträge ergibt sich mittelfristig weiteres Optimierungspotenzial in der Mieterstruktur und im Mietzinsniveau.

Ideal für Investor:innen, die Bestand sichern und gezielt weiterentwickeln wollen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen und Details zur Liegenschaft auf Anfrage.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

www.schantl-ith.at

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap