

1170 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 55130

## Bestandsfreies Zinshaus mit Ausbaupotenzial / BAUGENEHMIGT 2025



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Bestandsfreies Zinshaus mit Ausbaupotenzial / BAUGENEHMIGT 2025



### Lage

Wilhelminenstraße

Zum Verkauf gelangt ein gesamtes Zinshaus, zu welchem bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Im Bestand befindet sich zusätzlich ein kleines Hofgebäude, welches sich im begrünten Innenhof befindetet.

### Laut Planung:

- **Top1 42,18m<sup>2</sup> WNFL + 22,58m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top2 38,14m<sup>2</sup> WNFL**
- **Top3 63,53m<sup>2</sup> WNFL + 5m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top4 43,95 WNFL + 1,71m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top5 63,58m<sup>2</sup> WNFL + 5m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top6 43,72m<sup>2</sup> WNFL 1,71m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top7 92,75m<sup>2</sup> WNFL + 21,47m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Top8 77,80m<sup>2</sup> WNFL + 12,26m<sup>2</sup> Freifläche**

**Gesamt 465,65m<sup>2</sup> WNFL + 77,71m<sup>2</sup> Freifläche**

### Laut Grundbuch:

- **334m<sup>2</sup> - GST-Fläche**
- **239m<sup>2</sup> - Bauf. Gebäude**
- **95m<sup>2</sup> - Bauf. Gebäudenebenenflächen**

Die Bestandsfläche des Gebäudes beträgt 302,73m<sup>2</sup> laut aktuellem Einreichplan. Bei weiterem Interesse, kann ich Ihnen gerne alle vorliegenden Dokumente übermitteln.

Das Haus liegt fußläufig zwischen zwei U-Bahnstationen. Zum einen **U3 Ottakring** und der aktuell **geplanten U5 Station Elterleinplatz** liegen jeweils ca. 15min Fußweg.

In direkter Umgebung finden sich die **Straßenbahn Linie 2, 9 und 44** mit denen sich die Innenstadt ebenfalls, mit all Ihren Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten komfortable erreichen lässt.

Die Infrastruktur lässt somit keine Wünsche offen: Die Einkäufe des täglichen Bedarfs, Kindergärten bis diverse Schulen, Spitäler sowie Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung zu finden.

Auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind durch das EKZ-Hernals, die Lugnercity oder die Alser Straße gegeben und für den Spaßfaktor finden sich unzählige Möglichkeiten an Sport- u. Erholungsangeboten durch die Wiener Stadthalle, Schmelz, Kongressbad uvm.

**Kaufpreis: 1.690.000,--**

#### **NEBENKOSTEN**

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen gerne bei Fragen oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

---

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.riwog.at](http://www.riwog.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

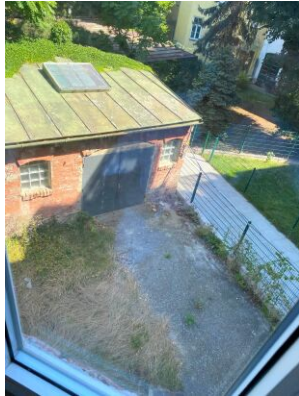
## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 334 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Wohnfläche:	ca. 465,65 m <sup>2</sup>	Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig

## Preisinformationen

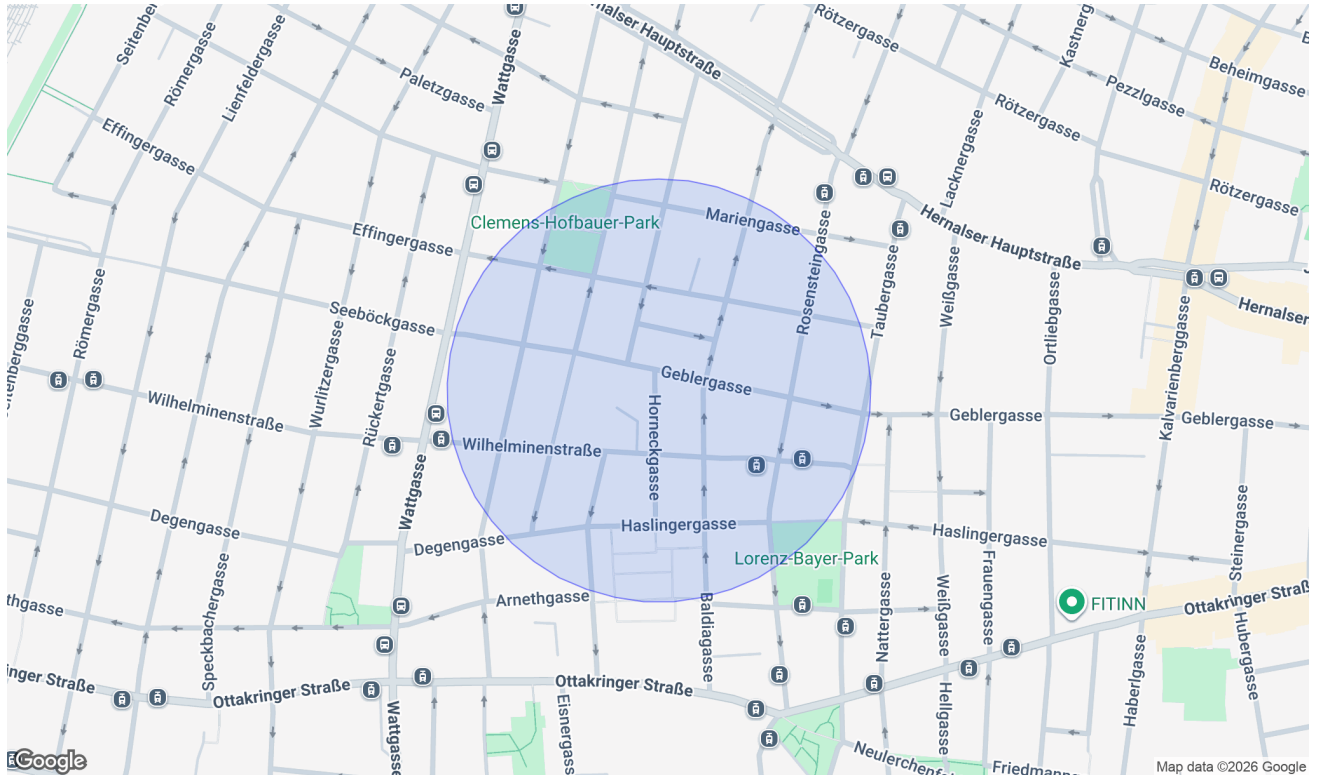
Kaufpreis:	1.695.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	61.020,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

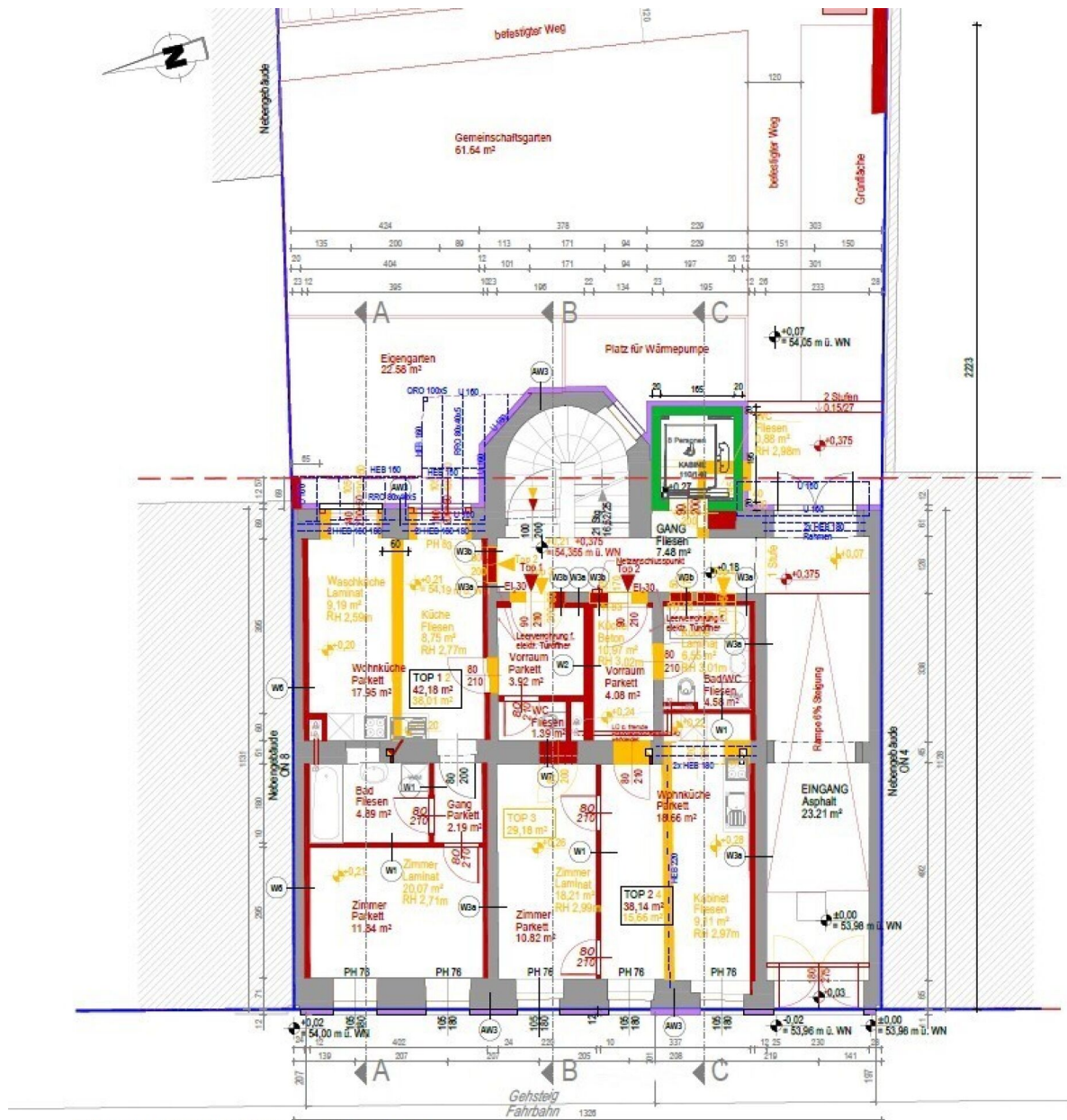
### Sonstige

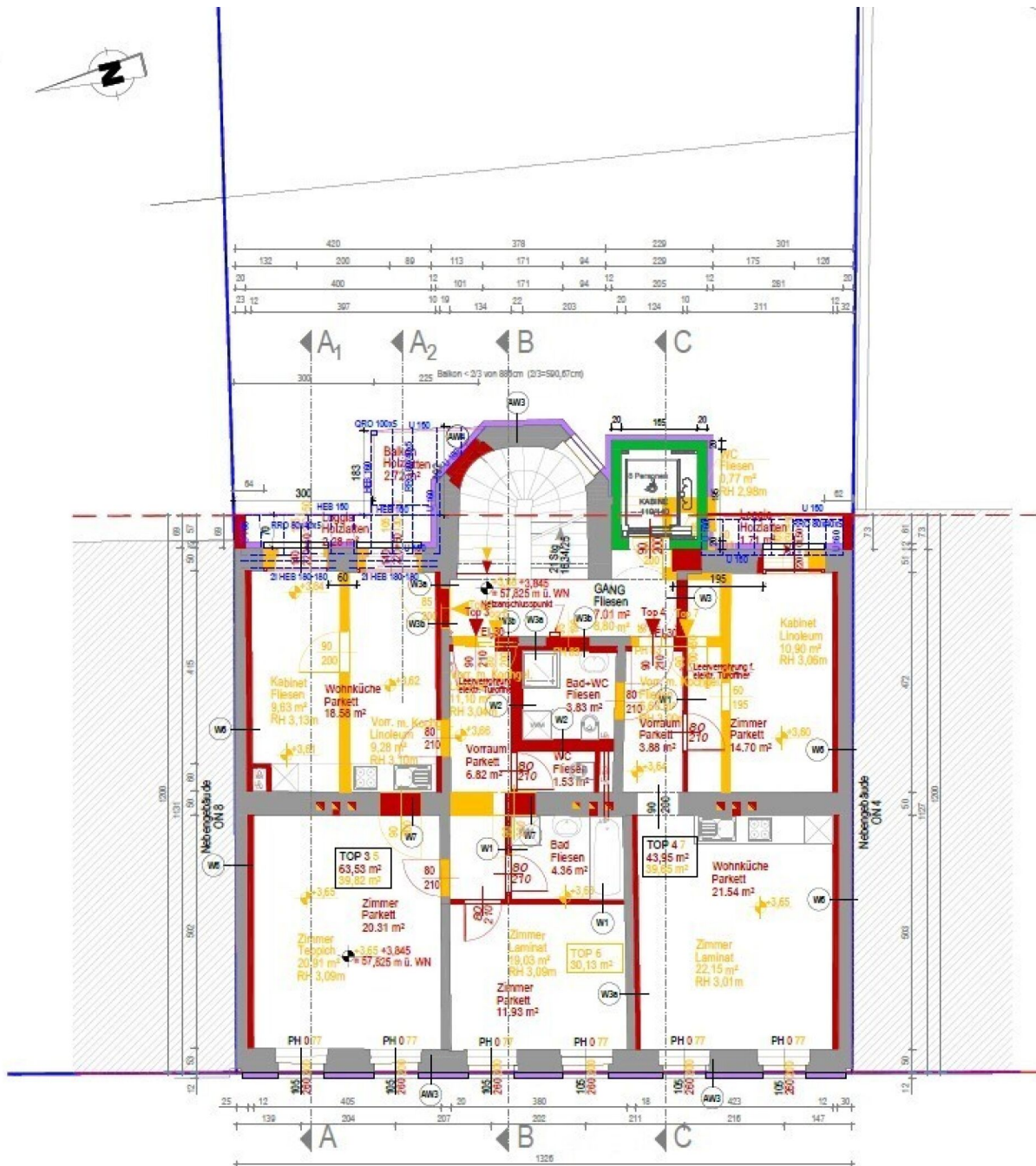
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





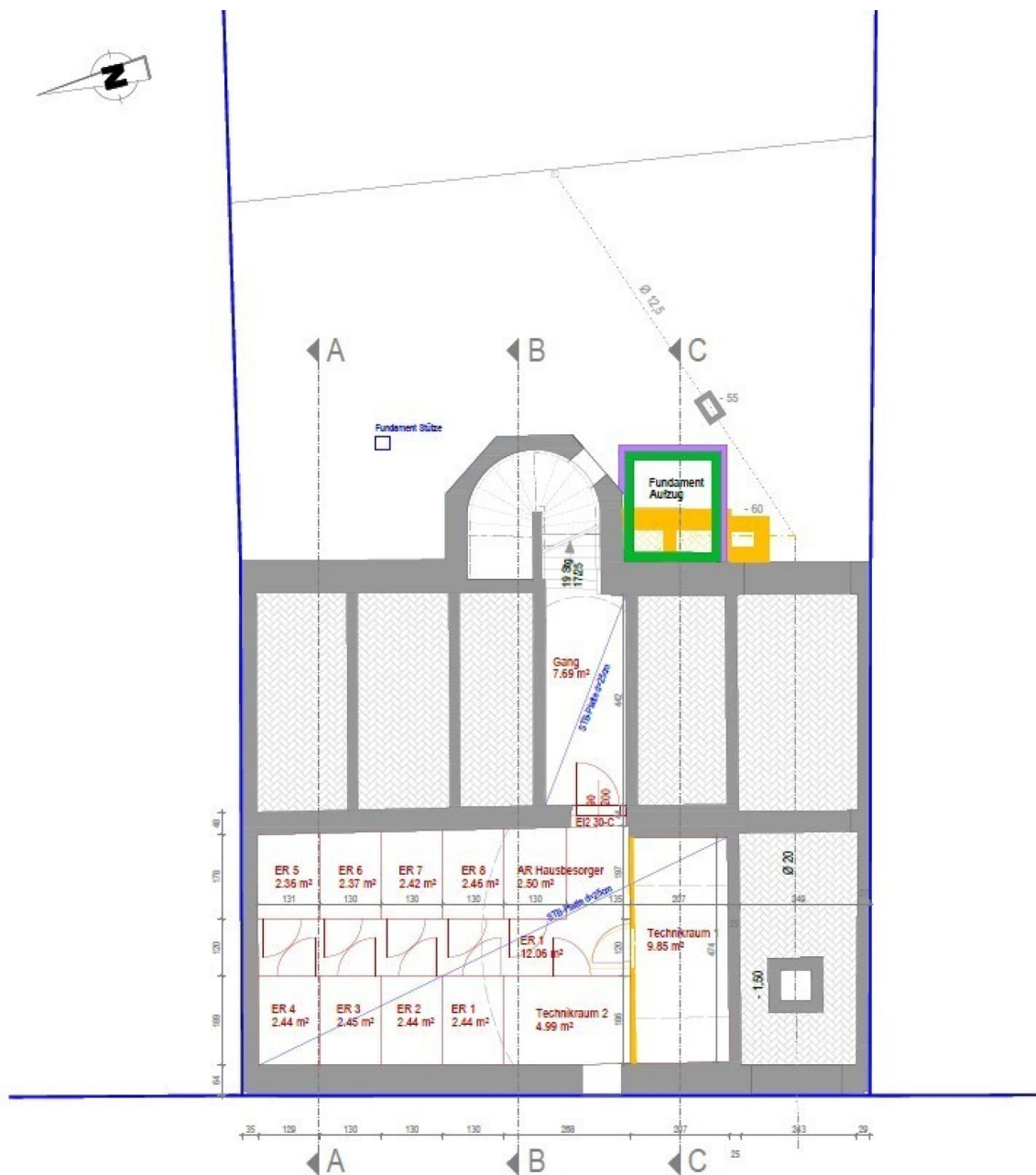


**GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS**









## GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at