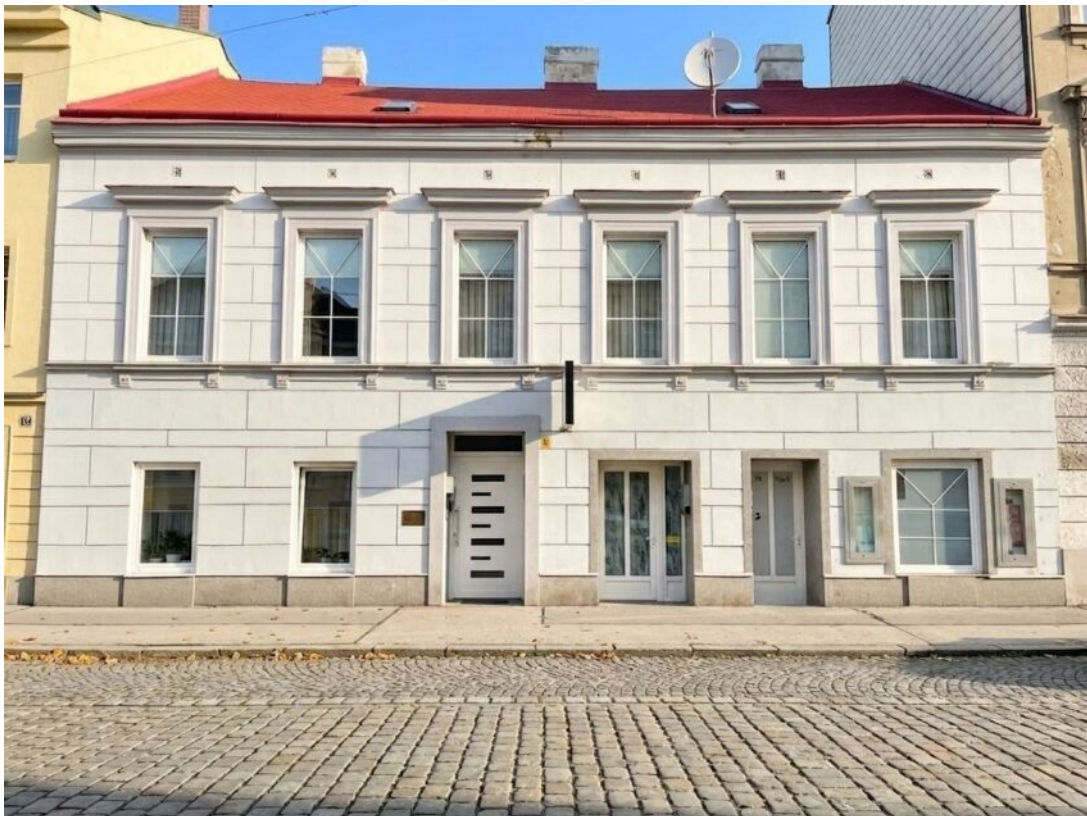


1210 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 56857

# Zinshaus mit Entwicklungspotenzial nahe Donauinsel | Bewilligtes Ausbaukonzept für 11 Wohneinheiten



Ihr Ansprechpartner

**B.Sc. Fabian Mayer**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

## Zinshaus mit Entwicklungspotenzial nahe Donauinsel | Bewilligtes Ausbaukonzept für 11 Wohneinheiten



Lage

Floridsdorf

### Exklusive Investmentchance im aufstrebenden Floridsdorf!

In attraktiver Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses charmante Zinshaus in der **Anton-Störck-Gasse 75, 1210 Wien** zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint **laufende Mieteinnahmen**, ein bereits ausgearbeitetes **Ausbau- und Entwicklungskonzept** sowie eine hervorragende Lage unweit der **Donauinsel**, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens.

Das Bestandsobjekt umfasst derzeit **3 Wohnungen sowie 1 vermietetes Geschäftslokal** und erwirtschaftet bereits jetzt **laufende Mieteinnahmen von rund € 1.550,- pro Monat**. Für Investoren und Bauträger besonders interessant: Für die Liegenschaft liegt bereits ein Projekt samt **3D-Visualisierung** für die Erweiterung auf insgesamt **11 moderne Wohneinheiten** vor.

### Highlights der Liegenschaft

- Zinshaus in gefragter Wohnlage des 21. Bezirks
- Derzeit **3 Bestandswohnungen**
- **1 vermietetes Geschäftslokal**
- Laufende Mieteinnahmen von ca. **€ 1.550,- monatlich**
- Vorliegendes Ausbauprojekt für **insgesamt 11 moderne Wohnungen**
- Inklusive professioneller **3D-Visualisierungen**
- Attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- Ideale Gelegenheit für **Investoren, Bauträger und Anleger**

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von **Floridsdorf**, die durch ihre Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität überzeugt. Die Nähe zur **Donauinsel** bietet zukünftigen Bewohnern unzählige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, von Sport- und Freizeitaktivitäten bis hin zu weitläufigen Grünflächen direkt am Wasser.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten sowie einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung. Die Lage ermöglicht eine rasche Verbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch zu den wichtigen Verkehrsachsen Wiens. Die Anton-Störck-Gasse befindet sich im Bezirk Floridsdorf und ist damit Teil eines der dynamischsten Entwicklungsgebiete der Bundeshauptstadt.

## Investment mit Zukunft

Selten bietet sich die Möglichkeit, ein bestehendes Zinshaus mit laufenden Einnahmen und gleichzeitig einem konkreten Entwicklungskonzept zu erwerben. Die Kombination aus **Bestandsobjekt, Mieterträgen, Nachverdichtungspotenzial** und der begehrten Lage nahe der Donauinsel macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im Wiener Immobilienmarkt.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie ein modernes Wohnprojekt mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen Floridsdorfs.**

### KONDITIONEN

**Kaufpreis:** € 1.490.000,00,--

### NEBENKOSTEN

- \* 3,5 % Grunderwerbsteuer
- \* 1,1 % Grundbuchseintragung
- \* 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- \* Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Die im Inserat verwendeten Bilder wurden teilweise mittels Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet und dienen der visualisierten Darstellung der Immobilie. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand sind möglich.

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. 267 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe,  
Anlage

Bauart: Altbau

Energieausweis:  
Gültig bis: 09.11.2032  
HWB: **B** 40 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,77

## Ausstattung

Boden: Fliesen, Parkett  
Befeuerung: Gas  
Ausblick: Grünblick

Balkon: Nordbalkon / -terrasse  
Bad: Badewanne, Bad mit WC  
Küche: Einbauküche

## Preisinformationen

|            |                |                             |                                   |
|------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 1.490.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|            |                | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
|            |                | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

## Weitere Fotos



3D Visualisierung

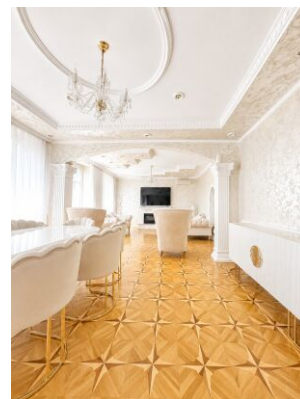
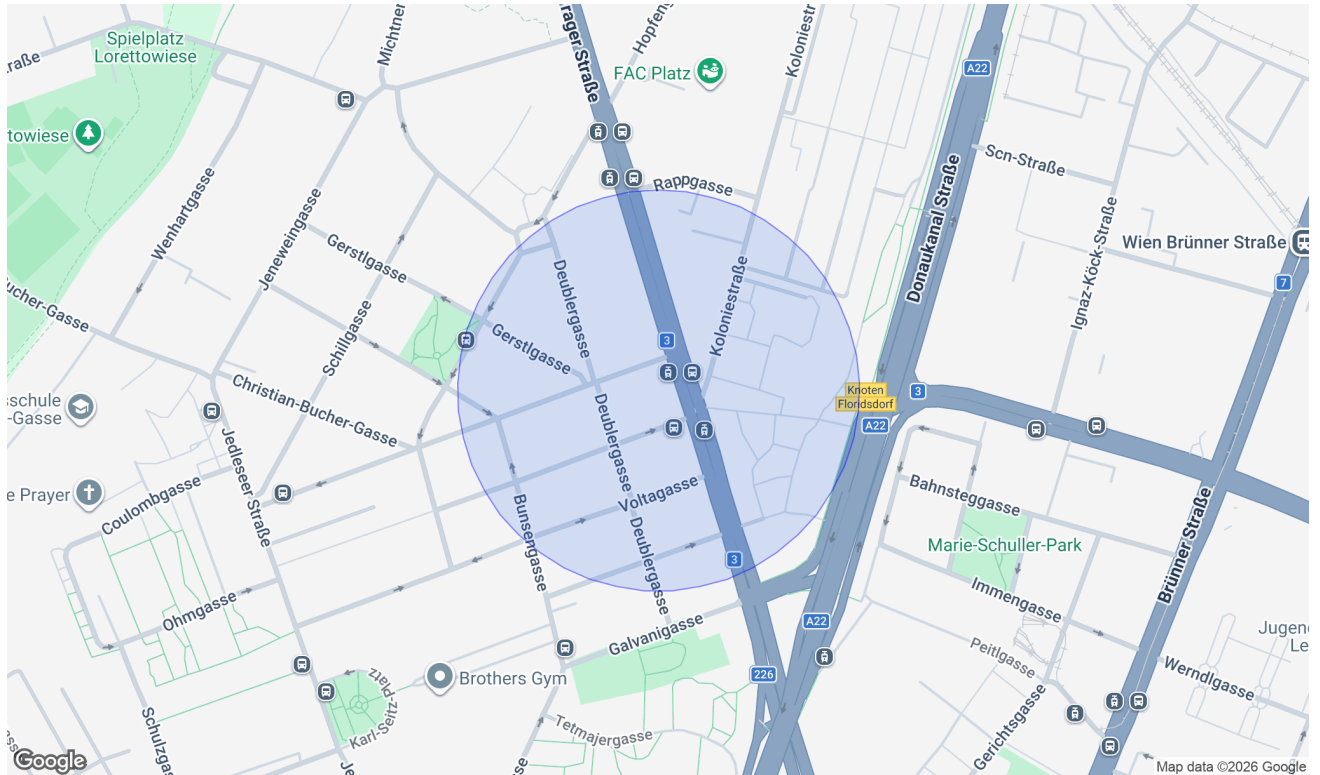




Bild 2 KI

## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 1.500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 1.500 m |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 500 m   |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 2.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

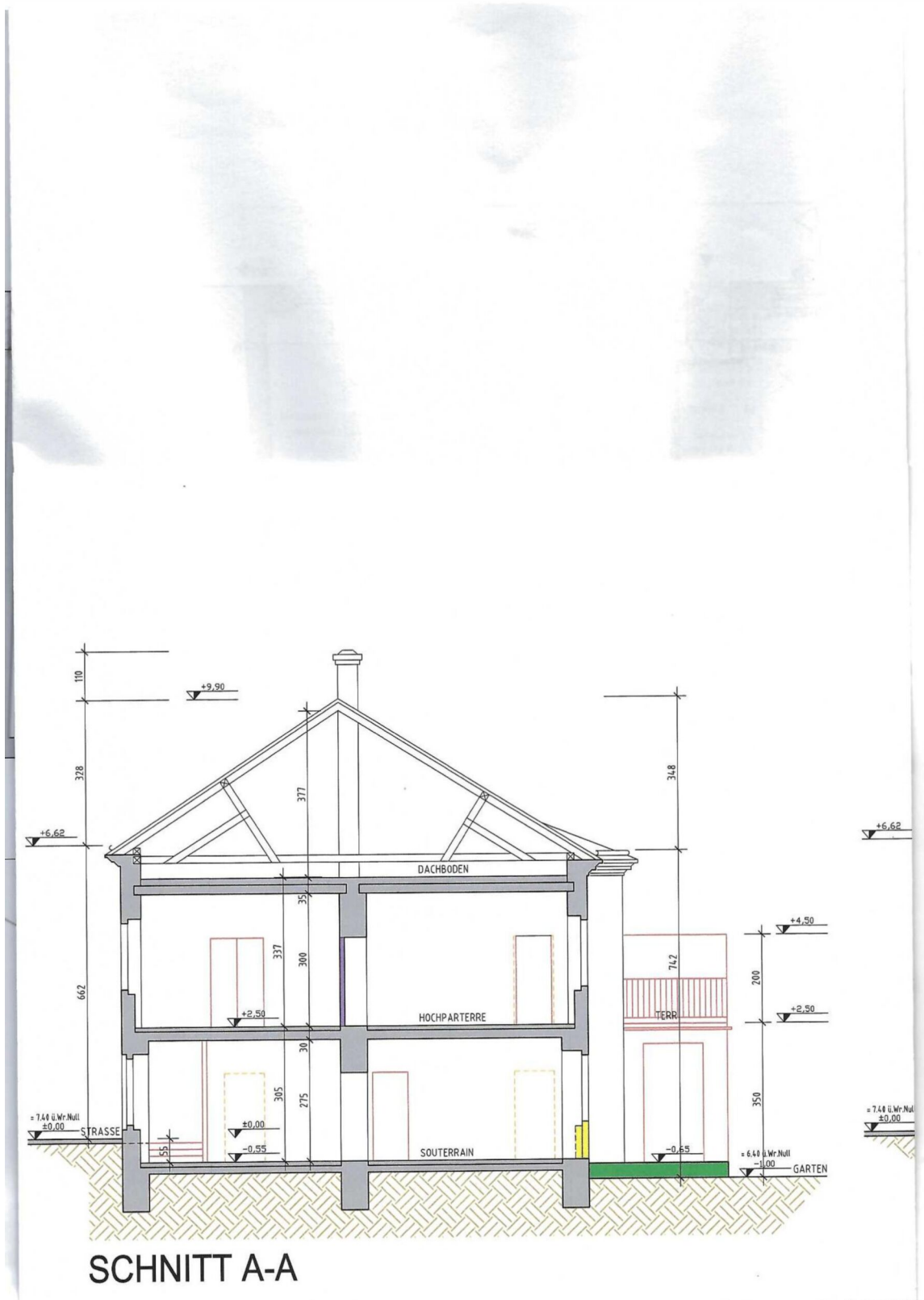
|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

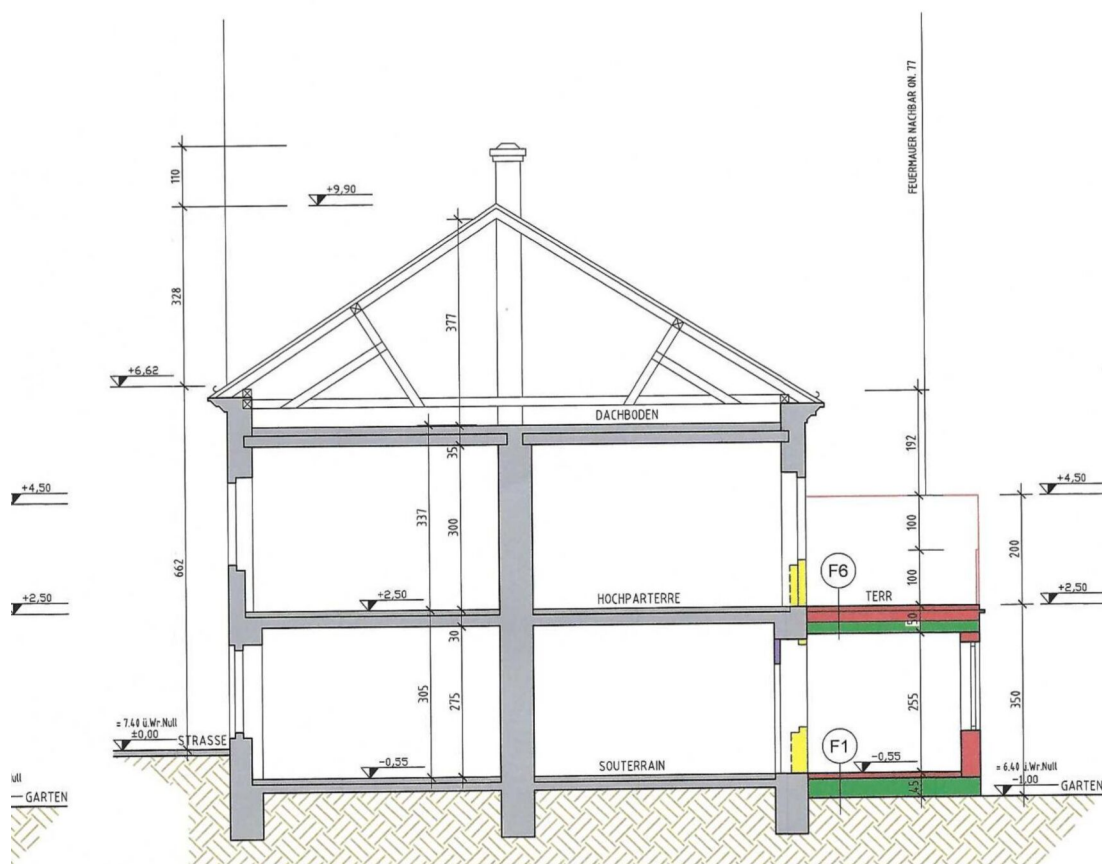
## Pläne



**STRASSEN ANSICHT**



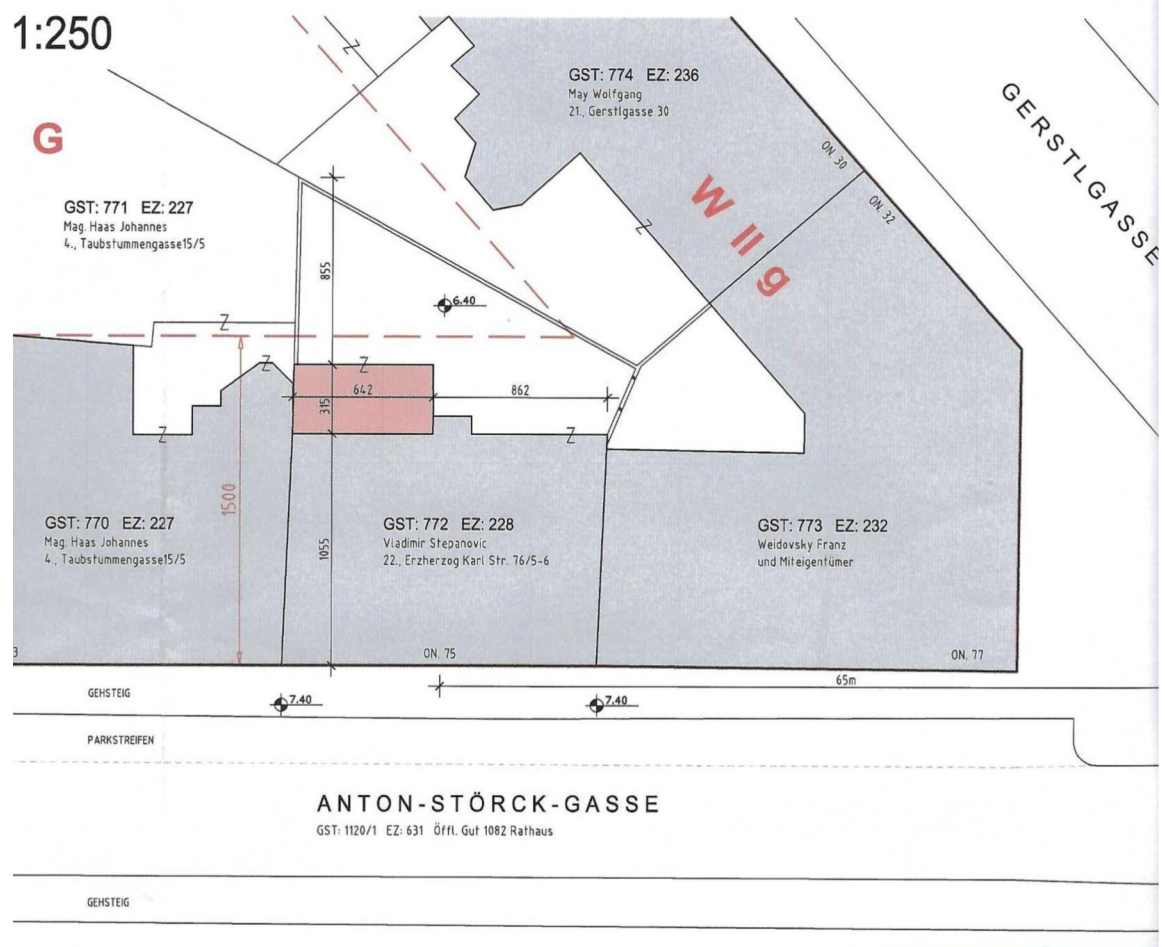
## SCHNITT A-A



**SCHNITT B-B**



**GARTEN ANSICHT**



## AUFBAUTEN

Die im bauphysikalischen Nachweis angegebenen Aufbauten und Angaben ( $U_w$ ,  $R_w$ ,  $g$ ,  $z$ ) stimmen mit jenen auf dem Einreichplan, insbesondere hinsichtlich der Dicke sowie des Materials bzw. der Type der Baustoffe überein.

### F1 FUSSBODEN erdberührend

1,5 cm Parkett  
5,0 cm Estrich  
0,01 cm PAE-Folie  
7,0 cm Dämmung EPS-W 30 Plus  
0,04 cm Villas ALGV-4SE  
20,0 cm Stahlbetonfundamentplatte  
0,01 cm PAE-Folie  
20,0 cm Rollierung

### F2 ZIEGELDECKE - NASSRÄUME

1,0 cm FLIESEN  
0,5 cm EPOXIDHARZISOLIERUNG  
5,0 cm ESTRICH 100 kg/m<sup>3</sup> B225  
0,01 cm PAE - FOLIE  
3,0 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 35/30  
5,0 cm SANDAUSGLEICH  
30,0 cm ZIEGELDECKE BESTAND (GEWÖLBE)

### F3 TRAMDECKE

1,5 cm PARKETT  
5,0 cm ESTRICH 100 kg/m<sup>3</sup> B225  
0,01 cm PAE - FOLIE  
3,0 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 35/30  
5,0 cm SANDAUSGLEICH  
25,0 cm DIPPELBAUMDECKE BESTAND  
2,4 cm SPARSCHALUNG  
2,0 cm DECKENPUTZ - GIPS

### F4 TRAMDECKE - NASSRÄUME

1,0 cm FLIESEN  
0,5 cm EPOXIDHARZISOLIERUNG (+15 cm WHZ)  
5,0 cm ESTRICH 100 kg/m<sup>3</sup> B225  
0,01 cm PAE - FOLIE  
3,0 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 35/30  
5,0 cm SANDAUSGLEICH  
25,0 cm TRAMDECKE BESTAND  
2,4 cm SPARSCHALUNG  
2,0 cm DECKENPUTZ - GIPS

### F5 FUSSBODEN Neu

$U=0,604 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=62\text{dB}$ ,  $\text{LnT}_w=4,7\text{dB}$ ,  $\text{DnT}_w=55\text{dB}$   
0,5 cm Gipsputz auf Rohrmatten  
20,0 cm Stahlbeton  
8,0 cm Trittschalldämmpl. MW-T TDP-T 25/25  
0,01 cm PAE-Folie  
5,0 cm Estrich (Zement-)  
1,5 cm Fliesen

### F6 Fussboden Terrasse - über Zubau

4,0 cm Betonplatten, dicht gestoßen  
2,0 cm Stelzlager (Luftsch. waagr.)  
0,01 cm Vlies  
1,0 cm Feuchtigkeitsabdichtung mind. 2-lagig  
i.M. 24,0 cm EPS W25 Wärmedämmplatten  
1,0 cm Trittschalldämmplatten 2-lagig  
Dampfbremse  
20,0 cm Stahlbetondecke  
Spachtelung

### W1 Aussenwand Massiv

$U=0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=55\text{dB}$ ,  $\text{E}60$ ,  $\text{A}2$

0,5 cm Silikatputz  
0,5 cm Klebsp.  
8,0 cm Dämmung (nicht brennbar)  
25,0 cm Porothersm 25 S N+F  
1,5 cm Innenputz (Gips)

### W2 Aussenwand Leichtbau

$U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=48\text{dB}$ ,  $\text{E}60$ ,  $\text{A}2$

0,5 cm Dünnputz auf mineralischer Basis  
0,5 cm Armierung  
8,0 cm MW-PT Putzträgerplatte WLG036  
2,0 cm MDF-Platte diffusionsoffen  
12,0 cm Vollholzsteher  
dazw. 12,0 cm MW-W Holzrahmenfilz HRF 12  
dazw. Stahl Tragkonstruktion  
0,1 cm ISOVER Dampfbremse FLAMMEX  
5,0 cm Installationsebene mit CW50  
3,0 cm GKF 2x15mm (im Nassbereich GKF)

### W3 Feuermauer neu - zu Nachbar

$U=0,313 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=52\text{dB}$ ,  $\text{E}90$

0,5 cm Silikatputz  
0,5 cm Klebsp.  
8,0 cm Dämmung (nicht brennbar)  
25,0 cm Porothersm 25 S N+F  
1,5 cm Innenputz (Gips)

### W3A Feuermauer neu - über Terr

$U=0,222 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=52\text{dB}$ ,  $\text{E}90$

0,5 cm Dünnputz auf mineralischer Basis, Armierung  
8,0 cm MW-PT Putzträgerplatte WLG036  
25,0 cm Porothersm 25 LDF N+F  
0,5 cm Dünnputz auf mineralischer Basis, Armierung

### W5 Innenwand

1,25 cm Gipskartonplatten GKB 12,5mm  
10,0 cm Ständerwandprofil  
dazw. MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 100  
1,25 cm Gipskartonplatten GKB 12,5mm

### W6 Wohnungstrennwand Leichtbau

$U=0,227 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=70\text{dB}$ ,  $\text{LnT}_w=55\text{dB}$

2,5 cm Gipskartonplatten GKF 2 x 12,5mm  
7,5 cm Ständerwandprofil  
dazw. MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75  
1,25 cm Gipskartonplatten GKF 12,5mm  
0,25 cm Abstand, Anschlußdichtung  
7,5 cm Ständerwandprofil  
dazw. MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75  
2,5 cm Gipskartonplatten GKF 2 x 12,5mm

### W7 Wohnungstrennwand Gangtrennwand Bestand mit VSS

$U=0,398 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w=60\text{dB}$ ,  $\text{LnT}_w=55\text{dB}$

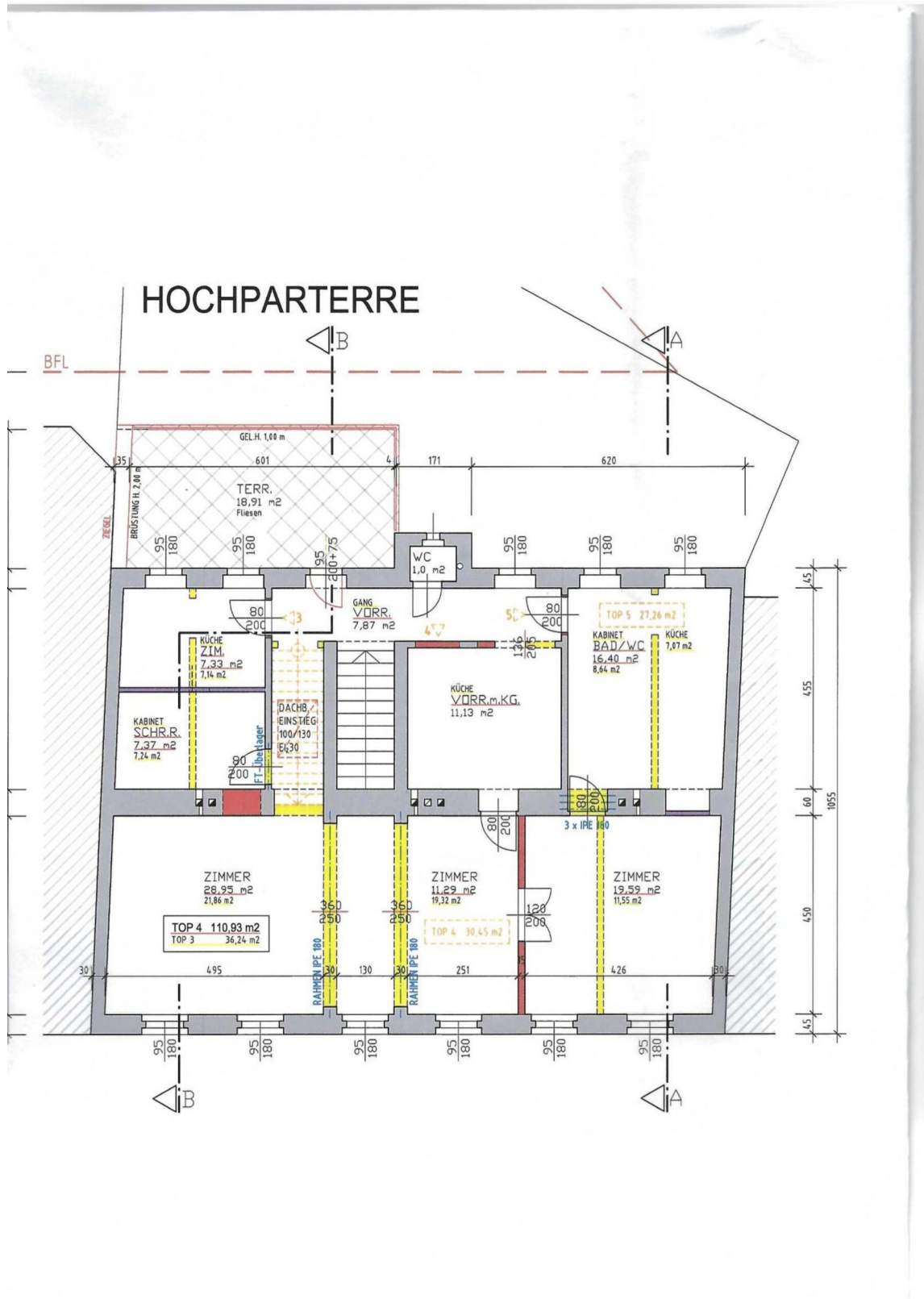
1,5 cm Innenputz Bestand  
15,0 cm Vollziegelwerk. Bestand  
Innenputz oder Folie  
7,5 cm Ständerwandprofil  
dazw. MW Trennwand-Klemmfilz TW-KF 75  
Dampfbremse  
1,5 cm GKB 1x15mm (im Nassbereich GKB)

### FENSTERWERTE

Die angegebenen Fensterwerte ergeben sich aus dem Ergebnis der Nachweise Resultierendes Schalldämmmaß  $R_{res,w}$  und Vermeidung sommerlicher Überwärmung.

Aussenfenster  $U=1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$   
3-fach Verglasung  $R_w=38-43\text{dB}$  ( $C_{p,e}=5$ )  
 $g=0,50-$   
 $F_{c,s}=0,29$



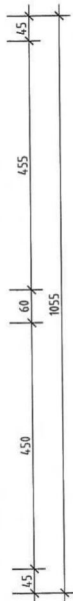


## LEGENDE

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | BESTAND         |
|  | ABBRUCH         |
|  | NEUBAU (Ziegel) |
|  | TROCKENBAU      |
|  | HOLZ            |
|  | BETON           |

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| GRUNDSTÜCKS FLÄCHE      | 267,00 m <sup>2</sup> = 100 %  |
| BEST. HAUS              | 153,05 m <sup>2</sup> = 57,3 % |
| ZUBAU                   | 20,02 m <sup>2</sup> = 7,50 %  |
| GESAMTE VERBAUTE FLÄCHE | 173,07 m <sup>2</sup> = 64,8 % |
| TERRASSE                | 28,32 m <sup>2</sup> = 10,6 %  |
| UNVERSIEGELTE FLÄCHE    | 63,05 m <sup>2</sup> = 24,6 %  |



Die Warmwasserversorgung und die Beheizung der jeweiligen Wohnungen erfolgt mittels Gas-Kombithermen.

Alle neuen Lüftungspoterien werden El 90 + A2 ummantelt.

Alle innenliegenden WCs und Bäder werden über eine Poterie ins Freie entlüftet.

Alle WC-Schalen sind abnehmbar.

Sämtliche Fußböden der Nassräumen werden flüssigkeitsdicht, samt Hochzug, erstellt.

### RAUCHWARNMELDER

In allen Aufenthaltsräumen (GEM. OIB 2; 3.12) ausgenommen in Küchen, bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich anordnen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder.

Sämtliche liegenden Abflussleitungen werden aus Polodur, Ø150mm, mit 2% Gefälle zum Abfallrohr ausgeführt.

Alle neuen Wohnungseingangstüren in El 30-Ausführung, ohne Selbstschliesser.

Die Höhe der Geländer beträgt generell 110cm und 12 cm Stababstand.

Sämtliche Terrassen-Entwässerungen mittels GGV 150, angeschlossen an best. Abfallrohr.

Die Belüftbarkeit aller Räume ist durch öffnbare Fenster, bzw. Be- und Entlüftungen, ausreichend gewährleistet.

Schadensfolgeklasse: CC2

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