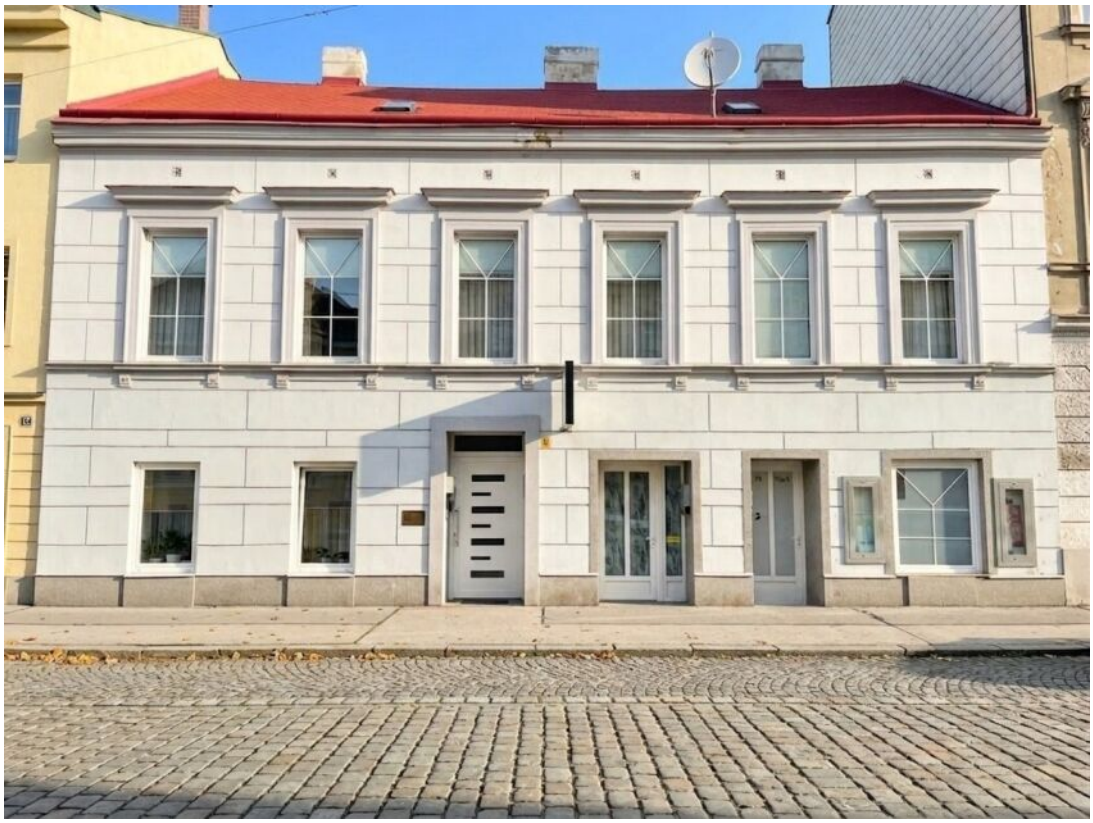
1210 Wien | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 56857

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial nahe Donauinsel | Bewilligtes Ausbaukonzept für 11 Wohneinheiten





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@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 € 1.650,- 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. **€ 1.650,- 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,--

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

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 m²
Wohnfläche:	ca. 240 m²
Gartenfläche:	ca. 63 m²

Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Bauart:	Altbau
Energieausweis:	
Gültig bis:	09.11.2032
HWB:	B 40 kWh/m²a
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 €

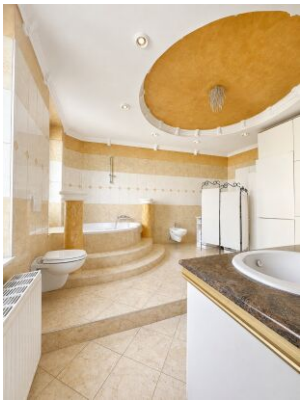
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	53.640,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

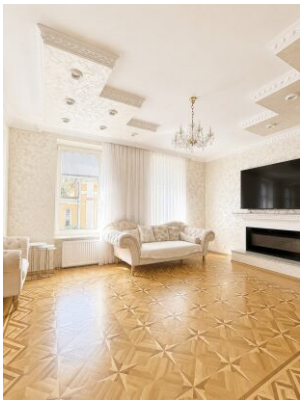


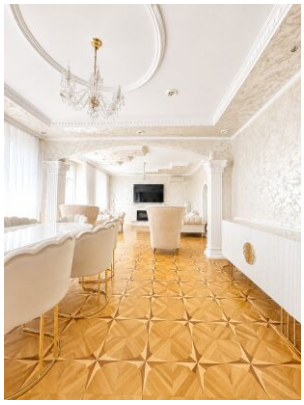
3D Visualisierung



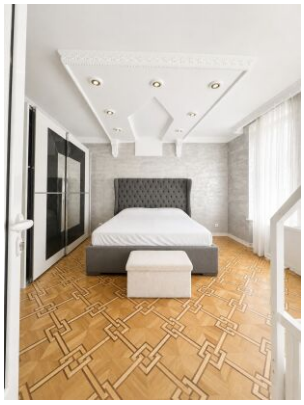












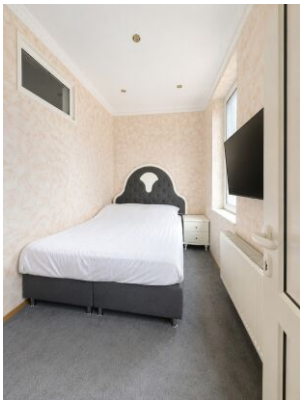


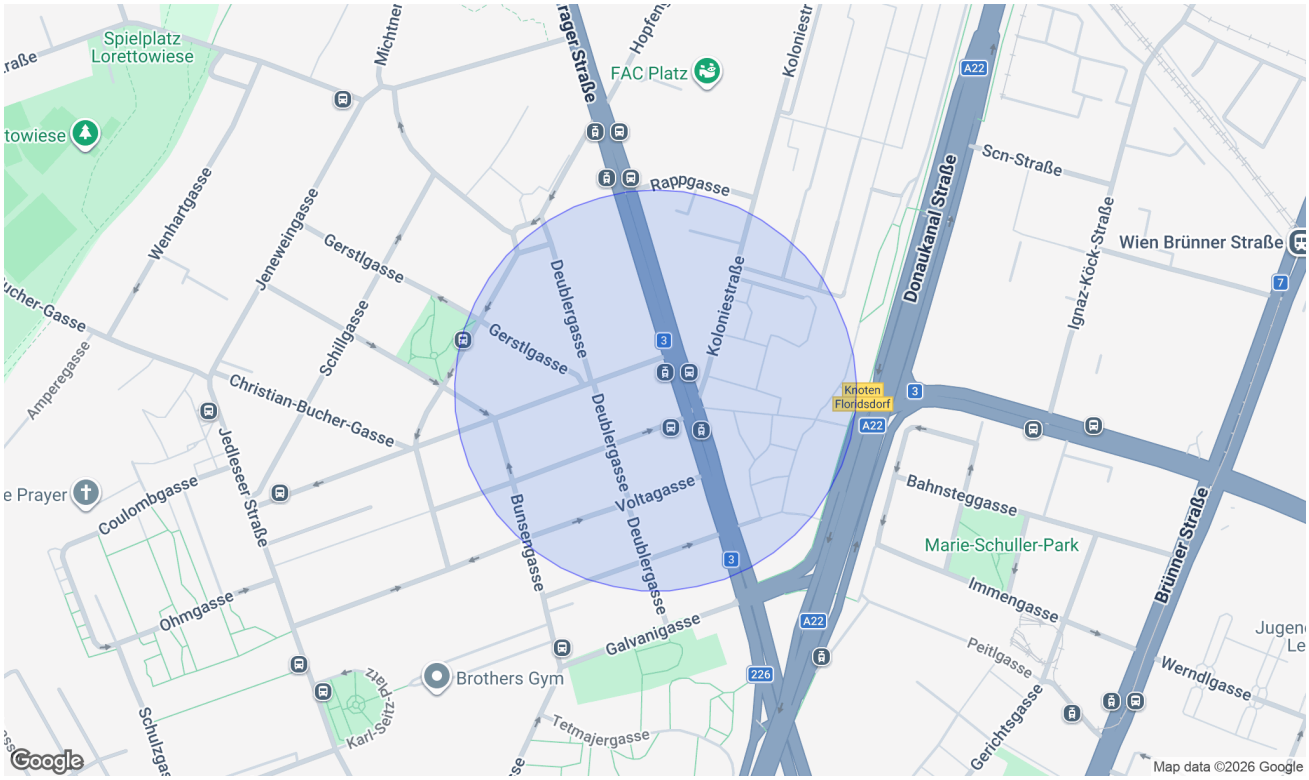




Bild 2 KI

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

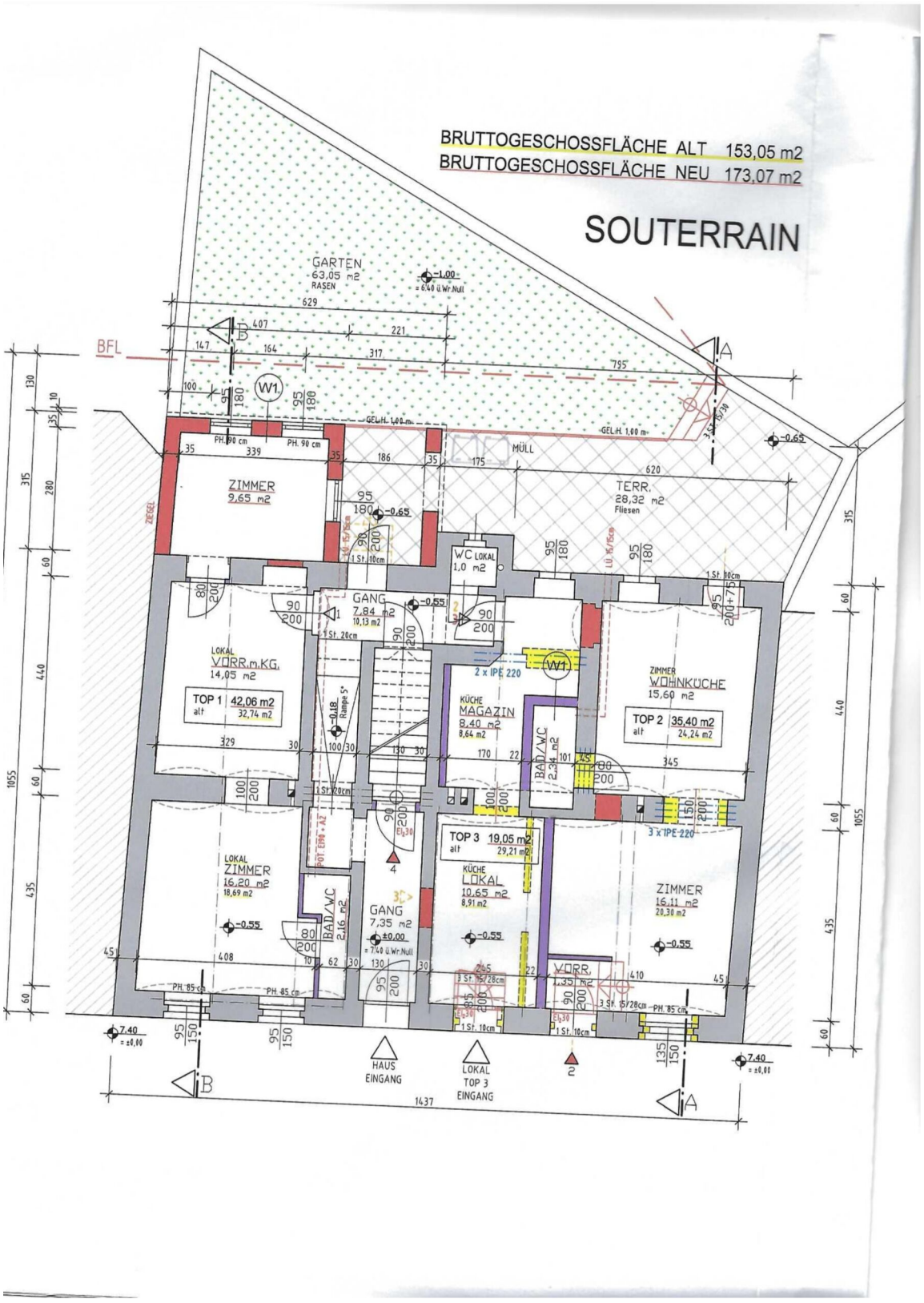
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	1.000 m

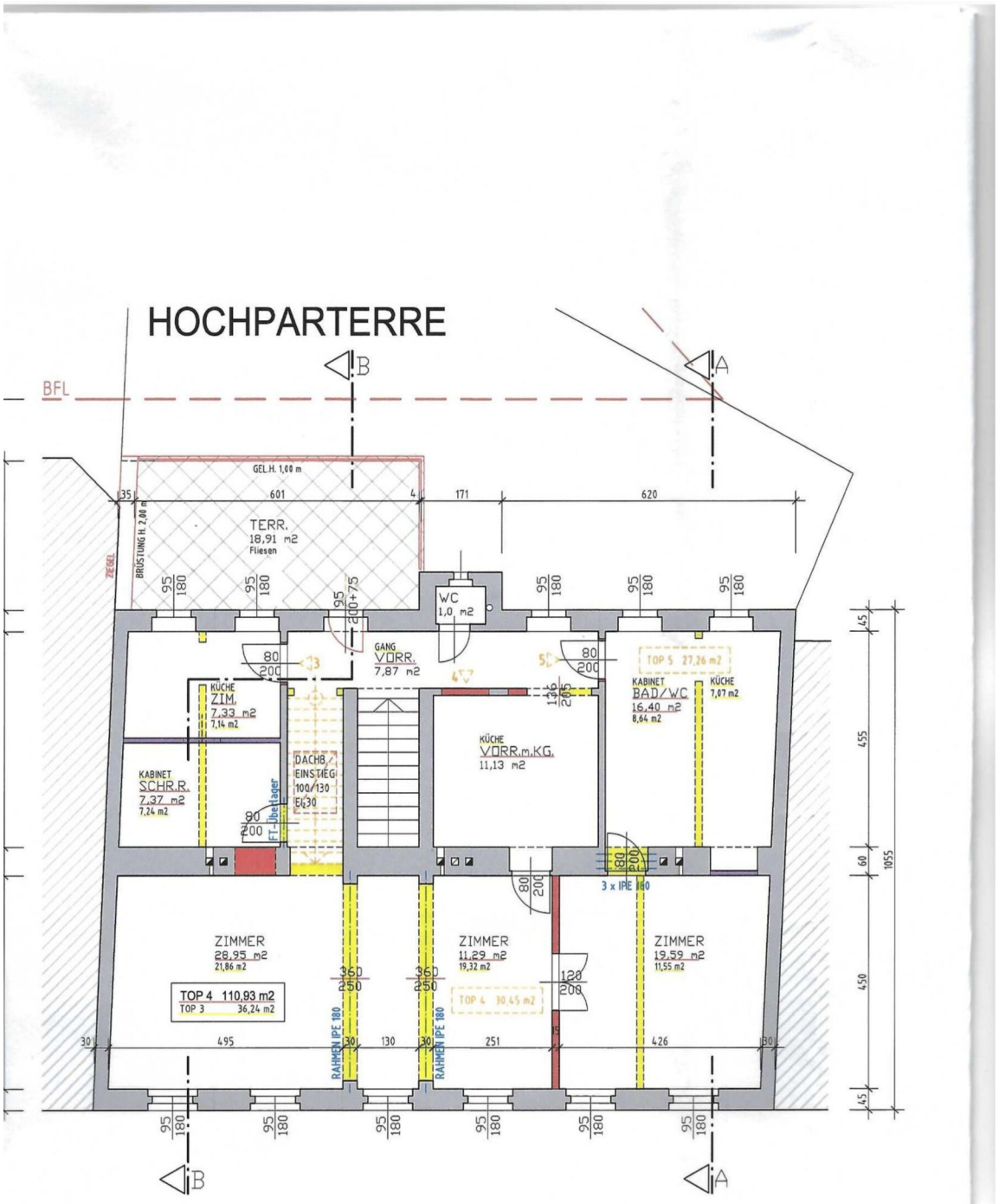
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

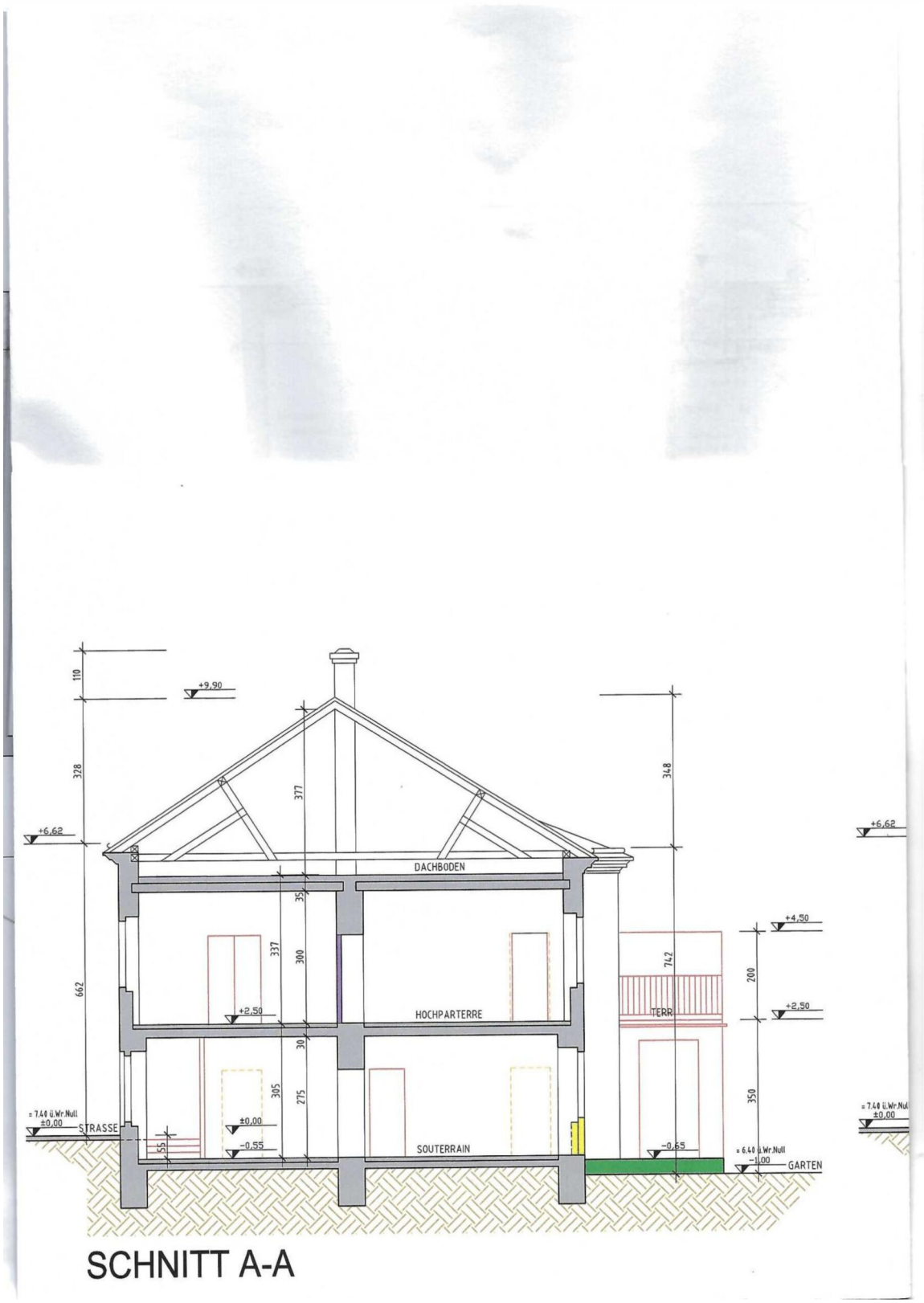
Pläne


BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALT 153,05 m2
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE NEU 173,07 m2
SOUTERRAIN
GARTEN
63,05 m2
RASEN
BFL
ZIMMER
9,65 m2
TERR.
28,32 m2
Fliesen
MÜLL
WC LOKAL
1,0 m2
GANG
7,84 m2
10,13 m2
LOKAL
VORR.m.KG.
14,05 m2
TOP 1 42,06 m2
alt 32,74 m2
2 x IPE 220
KÜCHE
MAGAZIN
8,40 m2
8,64 m2
BAD/WC
2,34 m2
ZIMMER
WOHNKÜCHE
15,60 m2
TOP 2 35,40 m2
alt 24,24 m2
3 x IPE 220
TOP 3 19,05 m2
alt 29,21 m2
LOKAL
ZIMMER
16,20 m2
18,69 m2
BAD/WC
2,16 m2
GANG
7,35 m2
KÜCHE
LOKAL
10,65 m2
8,91 m2
ZIMMER
16,11 m2
20,30 m2
VORR.
1,35 m2
HAUS
EINGANG
LOKAL
TOP 3
EINGANG
1437

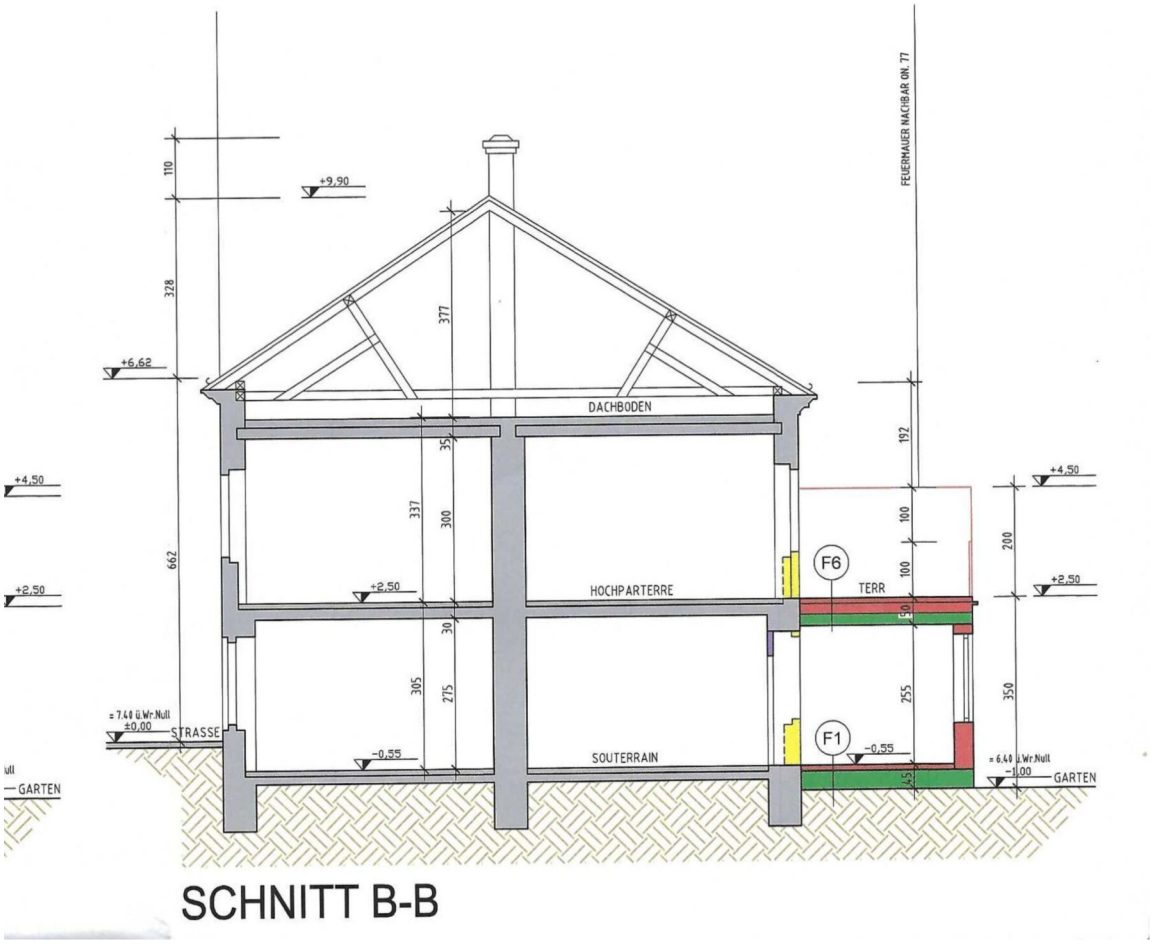

HOCHPARTERRE
BFL
B
A
GEL.H. 1,00 m
TERR.
18,91 m2
Fliesen
BRÜSTUNG H. 2,00 m
ZIEGEL
WC
1,0 m2
GANG
VORR.
7,87 m2
KÜCHE
ZIM.
7,33 m2
7,14 m2
KABINETT
SCHR.R.
7,37 m2
7,24 m2
DACHB.
EINSTIEG
100/130
EI 30
FT-Überlager
KÜCHE
VORR.m.KG.
11,13 m2
TOP 5 27,26 m2
KABINETT
BAD/WC
16,40 m2
8,64 m2
KÜCHE
7,07 m2
3 x IPE 180
ZIMMER
28,95 m2
21,86 m2
TOP 4 110,93 m2
TOP 3 36,24 m2
ZIMMER
11,29 m2
19,32 m2
TOP 4 30,45 m2
ZIMMER
19,59 m2
11,55 m2
RAHMEN IPE 180
RAHMEN IPE 180
601
171
620
495
130
251
426
455
1055
450



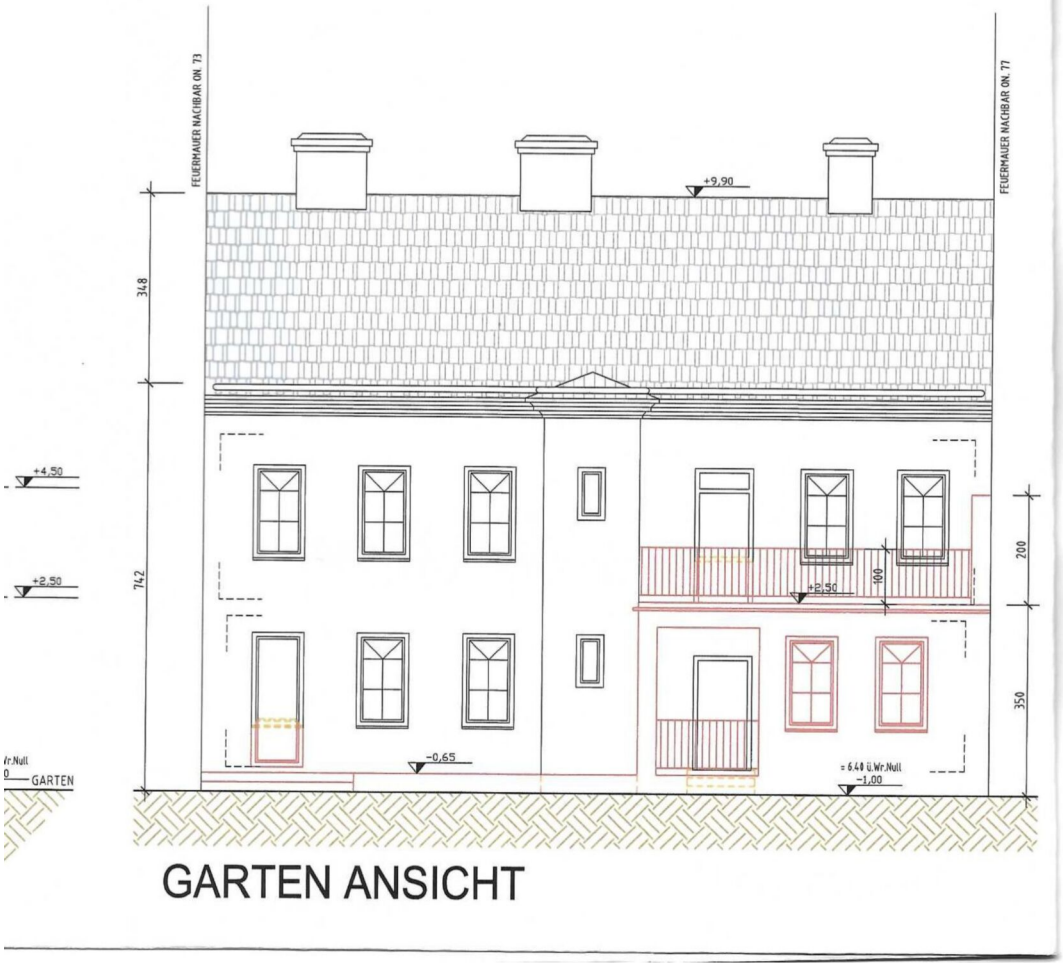
STRASSEN ANSICHT


110
328
662
+9,90
+6,62
377
348
DACHBODEN
35
337
300
+2,50
HOCHPARTERRE
30
305
275
±0,00
-0,55
SOUTERRAIN
55
= 7,40 ü.Wr.Null
±0,00
STRASSE
TERR
74,2
+4,50
200
+2,50
350
-0,65
= 6,40 ü.Wr.Null
-1,00
GARTEN
+6,62
= 7,40 ü.Wr.Null
±0,00

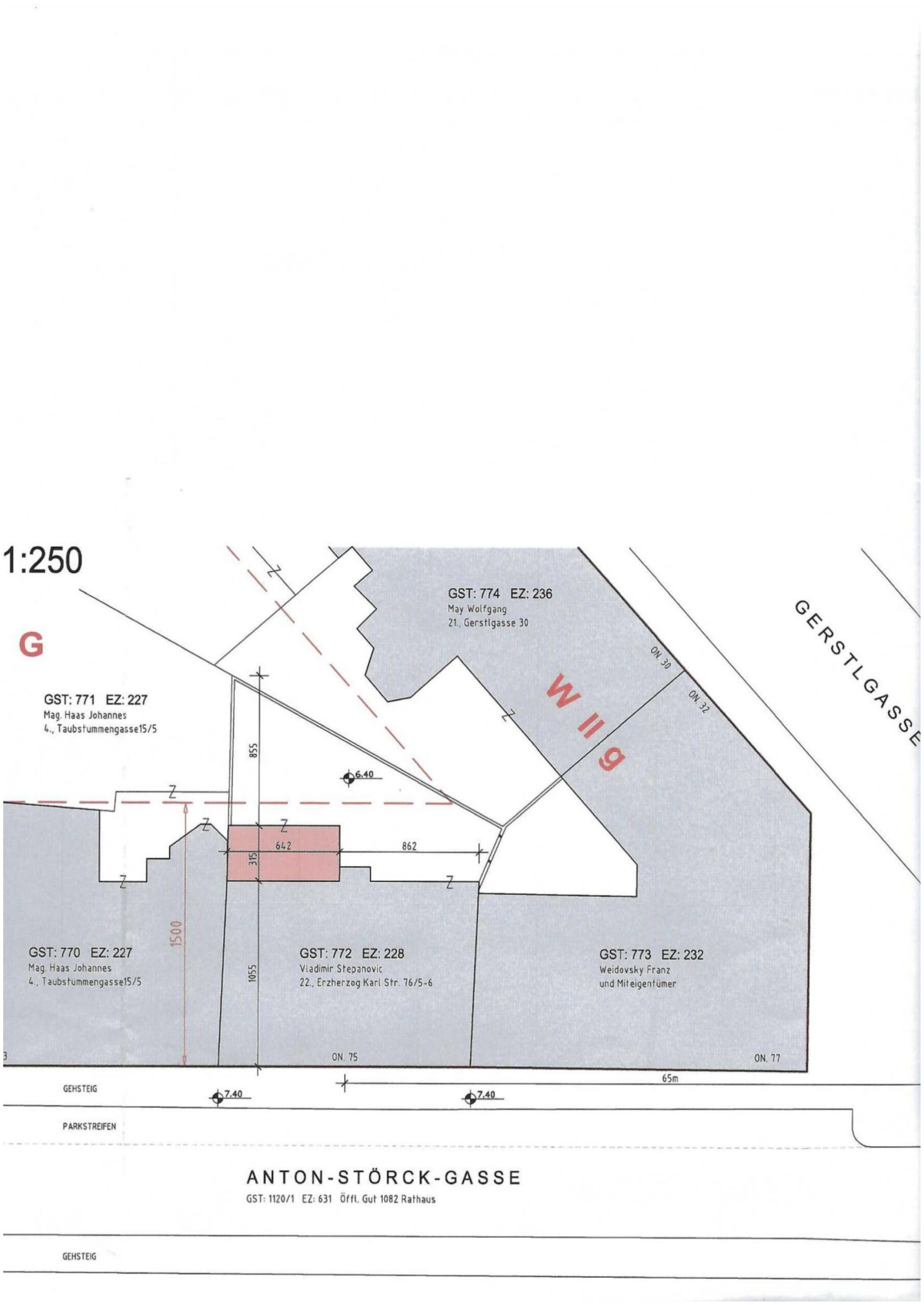
SCHNITT A-A


FEUERMAUER NACHBAR GN. 77
+9,90
+6,62
+4,50
+2,50
DACHBODEN
HOCHPARTERRE
TERR
SOUTERRAIN
STRASSE
GARTEN
F6
F1
110
328
377
662
337
300
305
275
192
100
200
350
255
-0,55

SCHNITT B-B



GARTEN ANSICHT


1:250
G
GST: 771 EZ: 227
Mag. Haas Johannes
4., Taubstummengasse15/5
GST: 774 EZ: 236
May Wolfgang
21., Gerstlgasse 30
W II g
ON 30
ON 32
GERSTLGASSE
855
6.40
Z
642
315
862
1500
GST: 770 EZ: 227
Mag. Haas Johannes
4., Taubstummengasse15/5
1055
GST: 772 EZ: 228
Vladimir Stepanovic
22., Erzherzog Karl Str. 76/5-6
GST: 773 EZ: 232
Weidovsky Franz
und Miteigentümer
ON. 75
ON. 77
65m
7.40
7.40
GEHSTEIG
PARKSTREIFEN
ANTON-STÖRCK-GASSE
GST: 1120/1 EZ: 631 Öffl. Gut 1082 Rathaus
GEHSTEIG

AUFBAUTEN

Die im bauphysikalischen Nachweis angegebenen Aufbauten und Angaben (Uw, Rw, g, z) stimmen mit jenen auf dem Einreichplan, insbesonderen 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-45E
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/m³ 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/m³ 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/m³ 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=0,604W/m²k, Rw=62dB, LnT,w=47dB, DnT,w>55dB

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=0,20W/m²k, Rw=55dB, EI60, A2

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

W2 Aussenwand Leichtbau
U=0,151W/m²k, Rw=48dB, EI60, A2

0,5 cm Dünnputz auf mineralischer Basis
0,5 cm Armierung
8,0 cm MW-PT Putzträgerplatte WLG036
2,0 cm MDF-Platte diffusionoffen
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 GKFi)

W3 Feuermauer neu - zu Nachbar
U=0,313W/m²k, Rw=52dB, EI90

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

W3A Feuermauer neu - über Terr
U=0,222W/m²k, Rw=52dB, EI90

0,5 cm Dünnputz auf mineralischer Basis, Armierung
8,0 cm MW-PT Putzträgerplatte WLG036
25,0 cm Porotherm 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=0,227W/m²k, Rw=70dB, LnT,w=55dB

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

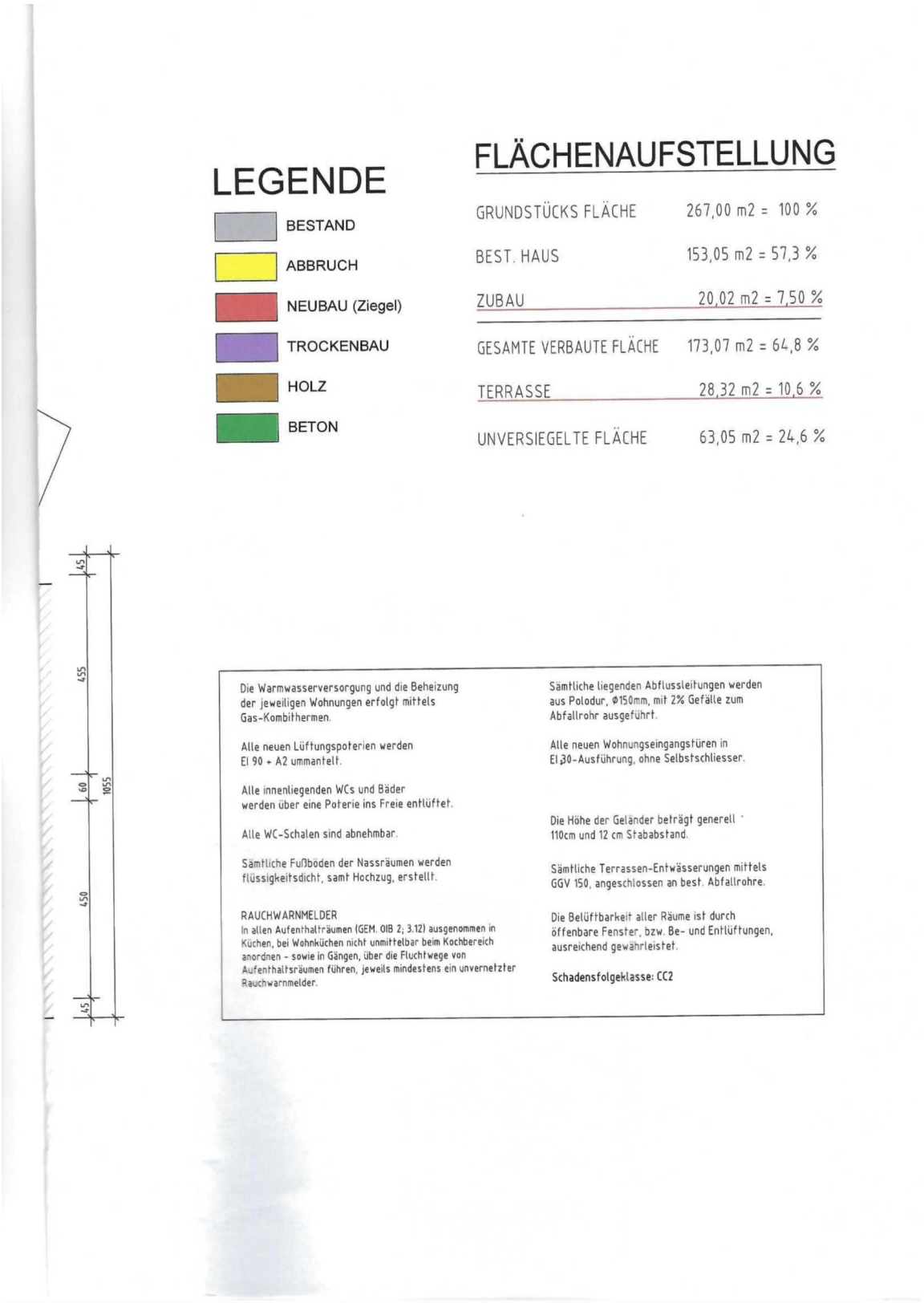
W7 Wohnungstrennwand Gangtrennwand Bestand mit VSS
U=0,398W/m²k, Rw=60dB, LnT,w=55dB

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

FENSTERWERTE

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

Aussenfenster	U=1,00 W/m²K
3-fach Verglasung	Rw=38-43dB (C_{tr}=-5)
	g≤0,50-
	Fc≤0,29


LEGENDE
BESTAND
ABBRUCH
NEUBAU (Ziegel)
TROCKENBAU
HOLZ
BETON
FLÄCHENAUFSTELLUNG
GRUNDSTÜCKS FLÄCHE 267,00 m2 = 100 %
BEST. HAUS 153,05 m2 = 57,3 %
ZUBAU 20,02 m2 = 7,50 %
GESAMTE VERBAUTE FLÄCHE 173,07 m2 = 64,8 %
TERRASSE 28,32 m2 = 10,6 %
UNVERSIEGELTE FLÄCHE 63,05 m2 = 24,6 %
45
455
60
1055
450
45
Die Warmwasserversorgung und die Beheizung der jeweiligen Wohnungen erfolgt mittels Gas-Kombithermen.
Alle neuen Lüftungspoterien werden EI 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 EI 30-Ausführung, ohne Selbstschliesser.
Die Höhe der Geländer beträgt generell 110cm und 12 cm Stababstand.
Sämtliche Terrassen-Entwässerungen mittels GGV 150, angeschlossen an best. Abfallrohre.
Die Belüftbarkeit aller Räume ist durch öffenbare 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