

1180 Wien, Währing | Zinshaus / Renditeobjekt | Objektnummer: 56936

Bestandsfreies Zinshaus mit unterschiedlichen Entwicklungsoptionen in 1180 Wien



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Bestandsfreies Zinshaus mit unterschiedlichen Entwicklungsoptionen in 1180 Wien



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichnete Wohnlage im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, einem der klassischen bürgerlichen Wohnbezirke Wiens. Die Teschnergasse ist eine ruhige Seitengasse unweit der zentralen Währinger Straße und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauhäusern, einer gewachsenen Infrastruktur sowie einer angenehmen, grünen Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Schubertpark sowie zum Türkenschanzpark, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz. Die Einkaufsstraße rund um die Währinger Straße bietet eine hervorragende Versorgung und unterstreicht die hohe Standortqualität

Es handelt sich um eine Seltenheit am Wiener Immobilienmarkt: ein bestandsfreies und bereits mit einem **Aufzug** ausgestattetes Zinshaus in bester Lage zu einem **fairen Preis**.

Es wurden zwei voneinander unabhängige Studien der Architekturbüros **Nagy und Jehle** sowie **Krokus** erstellt.

Das Konzept des Büros Nagy und Jehle verfolgt das Ziel, den bestehenden Altbau sowohl **architektonisch** als auch **funktional** aufzuwerten und im Hof drei **Atelierhäuser** zu errichten. Vorgelagerte Balkone und Terrassen sowie eine **begrünte Stahlkonstruktion** in Form eines „grünen Vorhangs“ sollen die Aufenthalts- und **Wohnqualität** deutlich steigern und zugleich das Erscheinungsbild des Bestands **nachhaltig modernisieren**. Weiters wäre der Einbau einer **Garage**, einer **Sauna** und eines **Müllraums** angedacht.

Das Konzept des Büros Krokus verfolgt das Ziel, das Bestandsgebäude (Straßentrakt) im **IST-Zustand** zu erhalten und den Hoftrakt zu **gewerblichem Wohnen (Airbnb)** um- bzw. auszubauen und dementsprechend eine **Mischnutzung Wohnen/Gewerbe** zu schaffen und die **Investitionskosten** dabei möglichst gering zu halten.

Es ist auch eine **Kombination der Konzepte** möglich.

Weiters wäre es denkbar das **gesamte Haus** zu einem **Appartementhaus/Hotel** umzubauen.

Das Haus würde sich auch für den **Einzelabverkauf im IST-Zustand** eignen (Verkaufspreiskalkulationen können auf Anfrage gerne übermittelt werden).

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG ZINSHAUS:

Erdgeschoss

- Top GL links – 2 Zimmer – Nutzung: Lager – **53,93 m²**
- Top GL rechts – 3 Zimmer – Nutzung: Geschäftslokal – **61,00 m²**

1. Obergeschoss

- Top 6 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **51,67 m²**
- Top 7-8 – 1 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **36,33 m²**
- Top 9 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **35,77 m²**

2. Obergeschoss

- Top 10 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **53,78 m²**
- Top 12 – 1 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **37,64 m²**
- Top 14 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **37,91 m²**

3. Obergeschoss

- Top 16 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **54,51 m²**
- Top 18 – 1 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **37,46 m²**
- Top 20 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **37,86 m²**

Dachgeschoss

- Top 22 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **47,01 m²**
- Top 23 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **42,50 m²**
- Top 24 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **49,37 m²**
- Top 25 – 2 Zimmer – Nutzung: Wohnen – **44,71 m²**

Hofgebäude

- Nutzung: Lager/Werkstatt – **166,60 m²**

Gesamt: 15 Einheiten – ca. 848,05 m² Nutzfläche.

FLÄCHENAUFSTELLUNG GESAMT:

- **Bestandsfläche: 848,05 m²**
- **davon Wohnfläche: 566,52 m² aufgeteilt in 13 Wohneinheiten**

- **davon Geschäftslokale: 61 m²**
- **davon Lagerflächen: 53,93m²**
- **davon Hofgebäude ca. 166,6 m²** (zzgl. rd. **100m²** offenes Gebäude)

Gemäß **Konsesplan** besteht am **linken Flügel des Hoftrakts** mit ca. **100 m²** eine offene Werkstätte. Somit befinden sich im Hoftrakt rd. **166,6m²** + rd. **100m²** welche, wie in Konsensplänen ersichtlich, damals als Werkstätte gedient haben. Weiters misst die **unbebaute Fläche des Hoftrakts** rd. **150m²**, welche je nach Planung begrünt werden kann. Das Zinshaus verfügt weiters über einen **Lift** welcher an der Hofseitigen Häuserfassade im Jahr **1999** angebracht wurde.

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Mwst.

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.

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. 693 m²
Wohnfläche: ca. 566,52 m²
Nutzfläche: ca. 848,05 m²
Lagerfläche: ca. 181,52 m²

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe
Eigentumsform: Alleineigentum

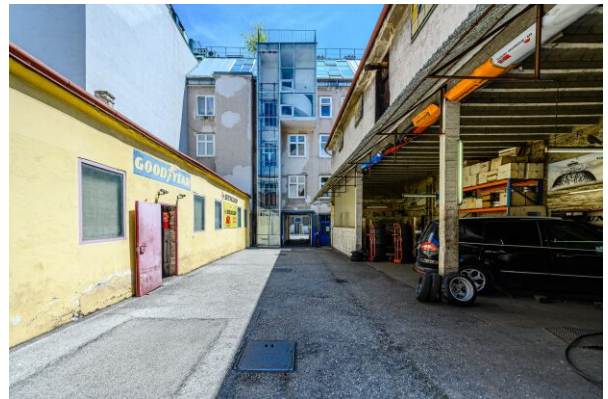
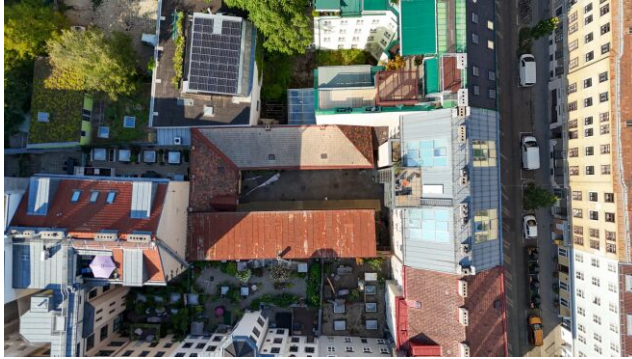
Lagebewertung: gut
Bauart: Altbau
Baujahr: 1900

Preisinformationen

Kaufpreis: 2.250.000,00 €
Kaufpreis pro m²: 2.653,15 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Vertragserrichtungskosten: Rechtsanwaltskanzlei
Engin Deniz
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





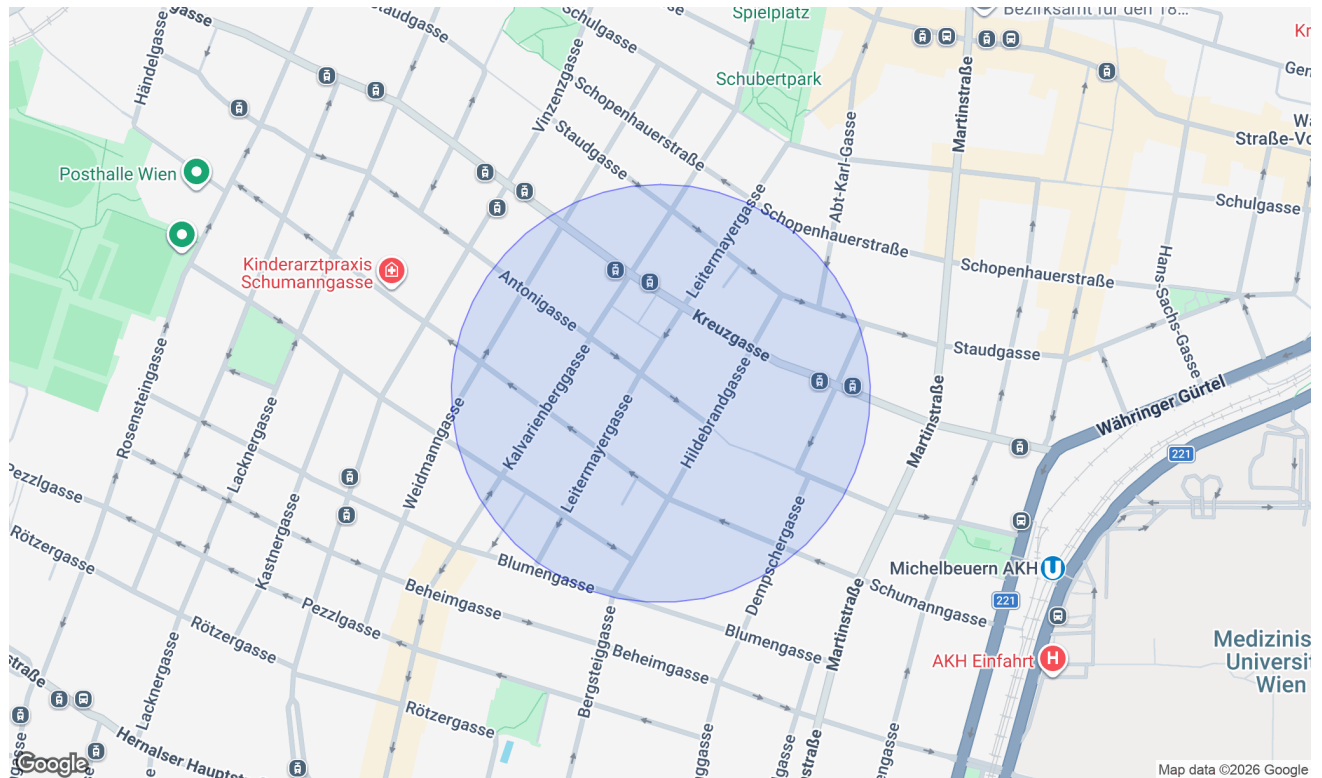






Lage

1180 Wien, Währing



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 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	3.000 m

Kinder & Schulen

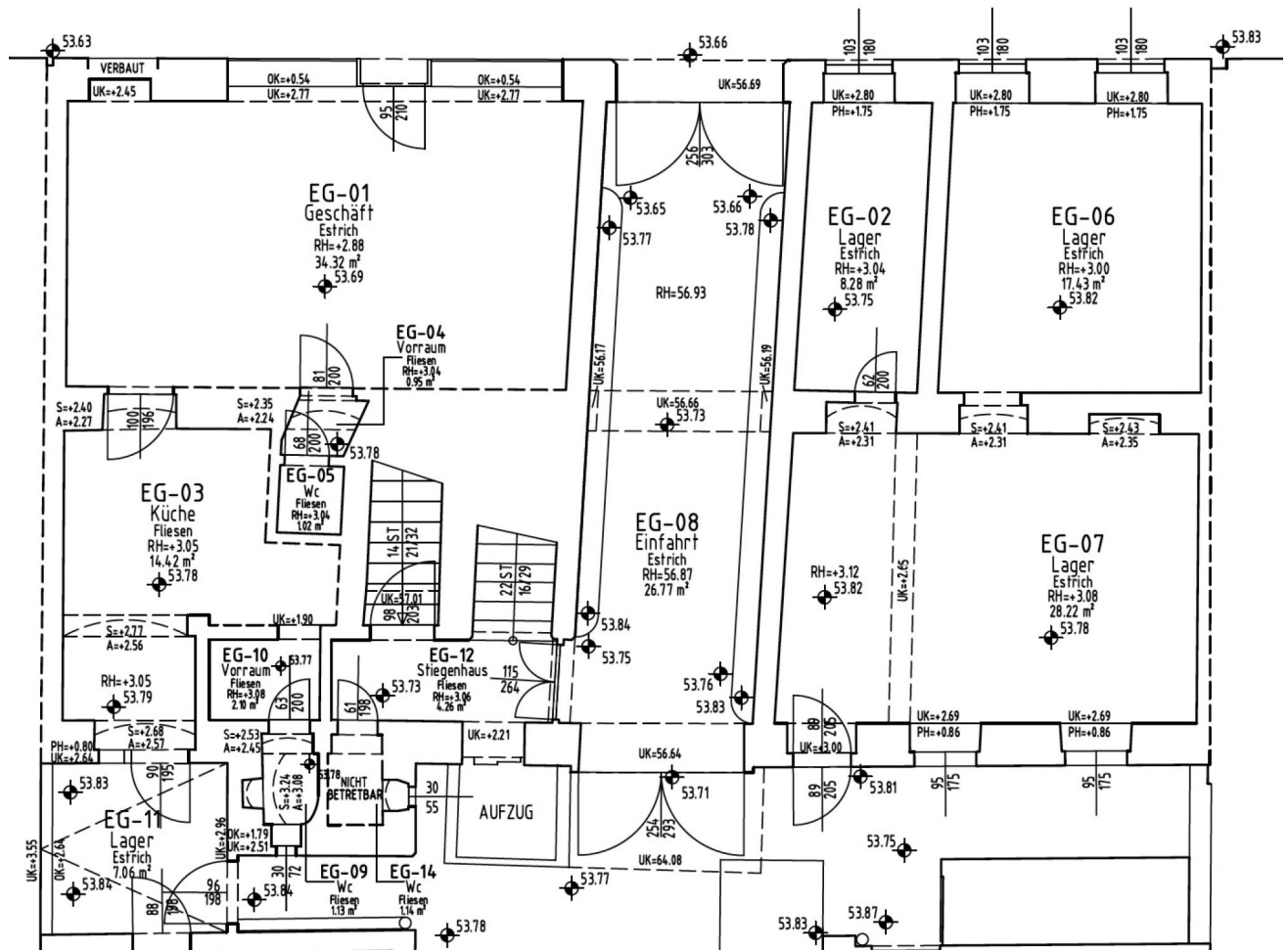
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

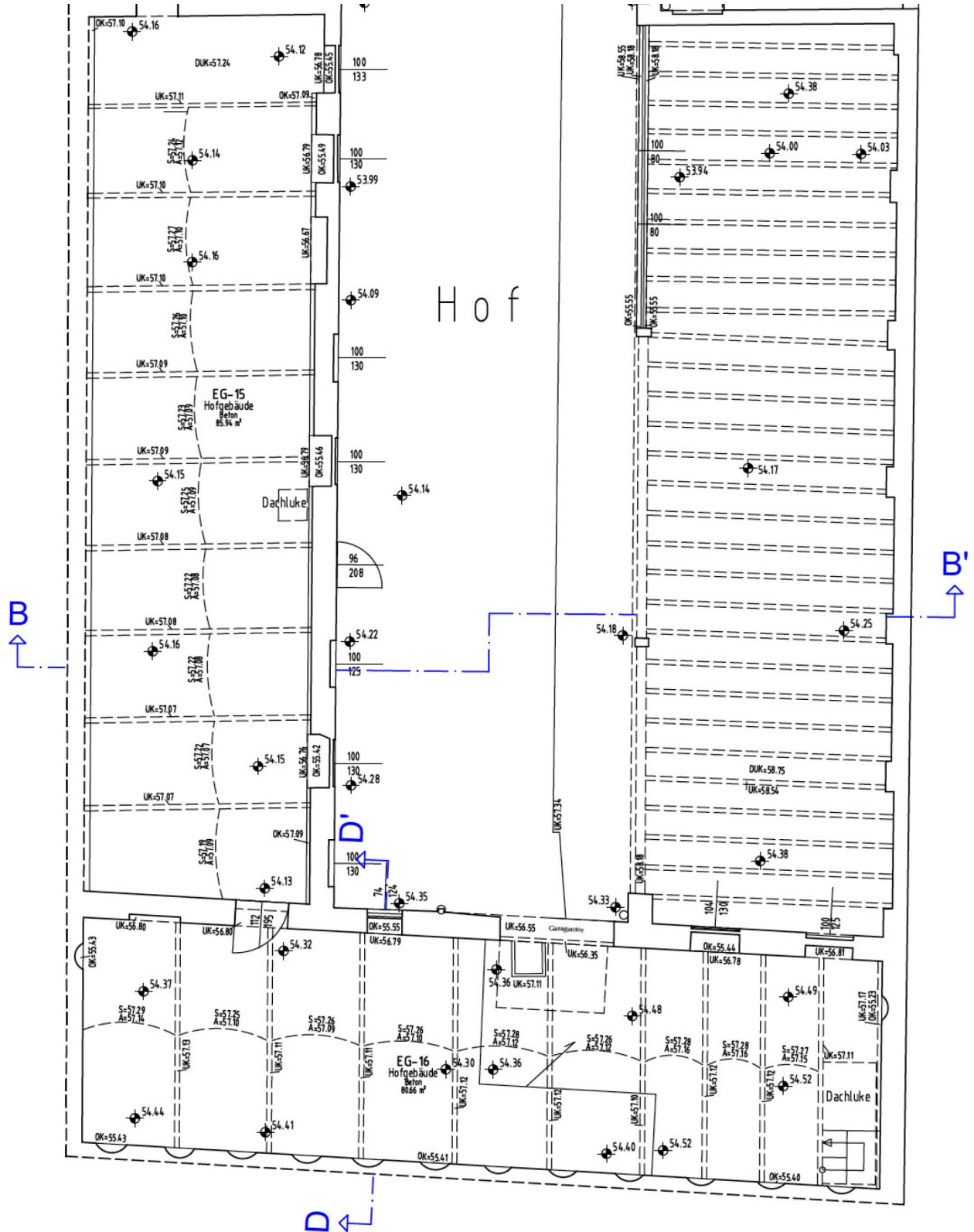
Sonstige

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

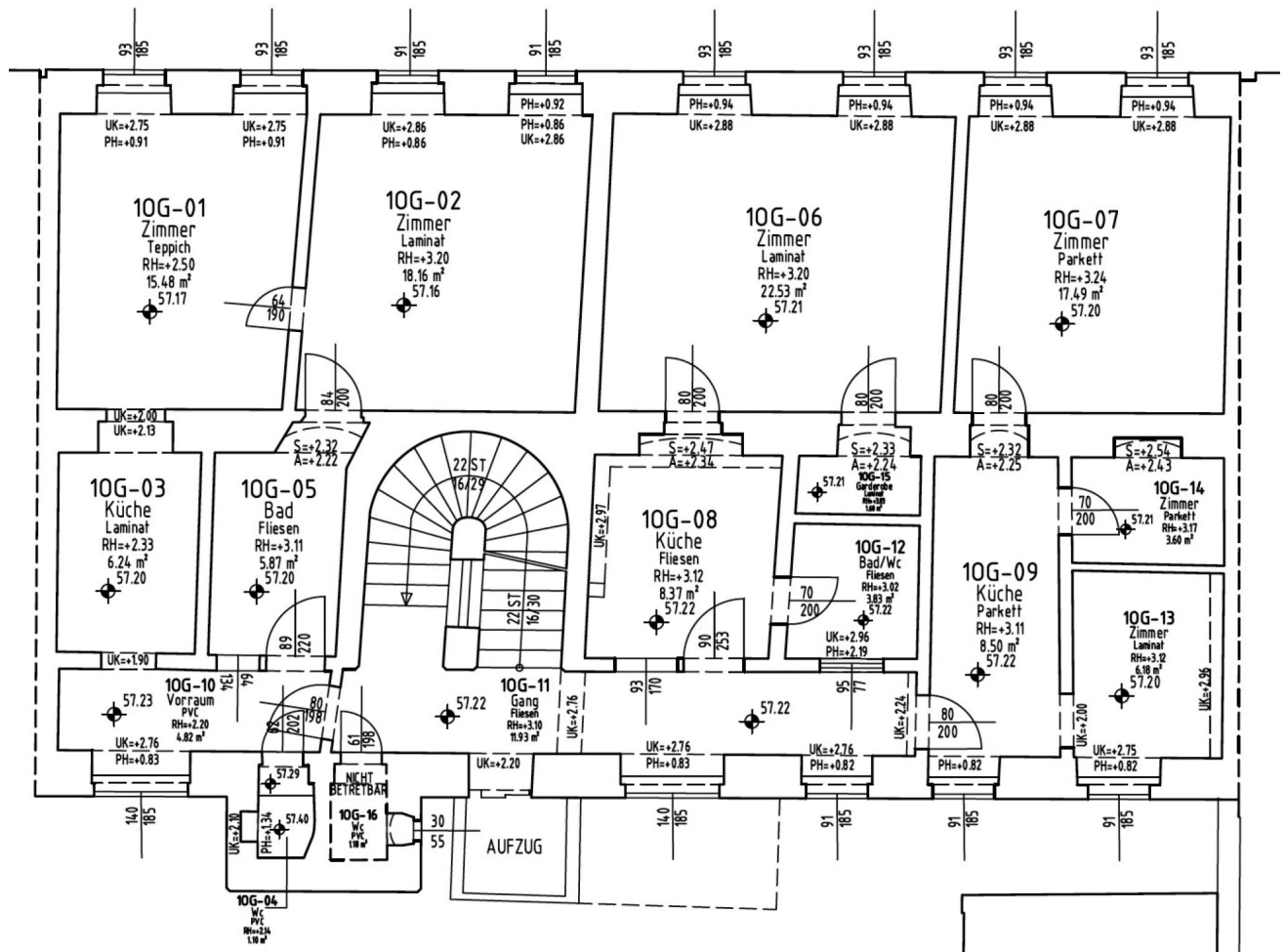
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

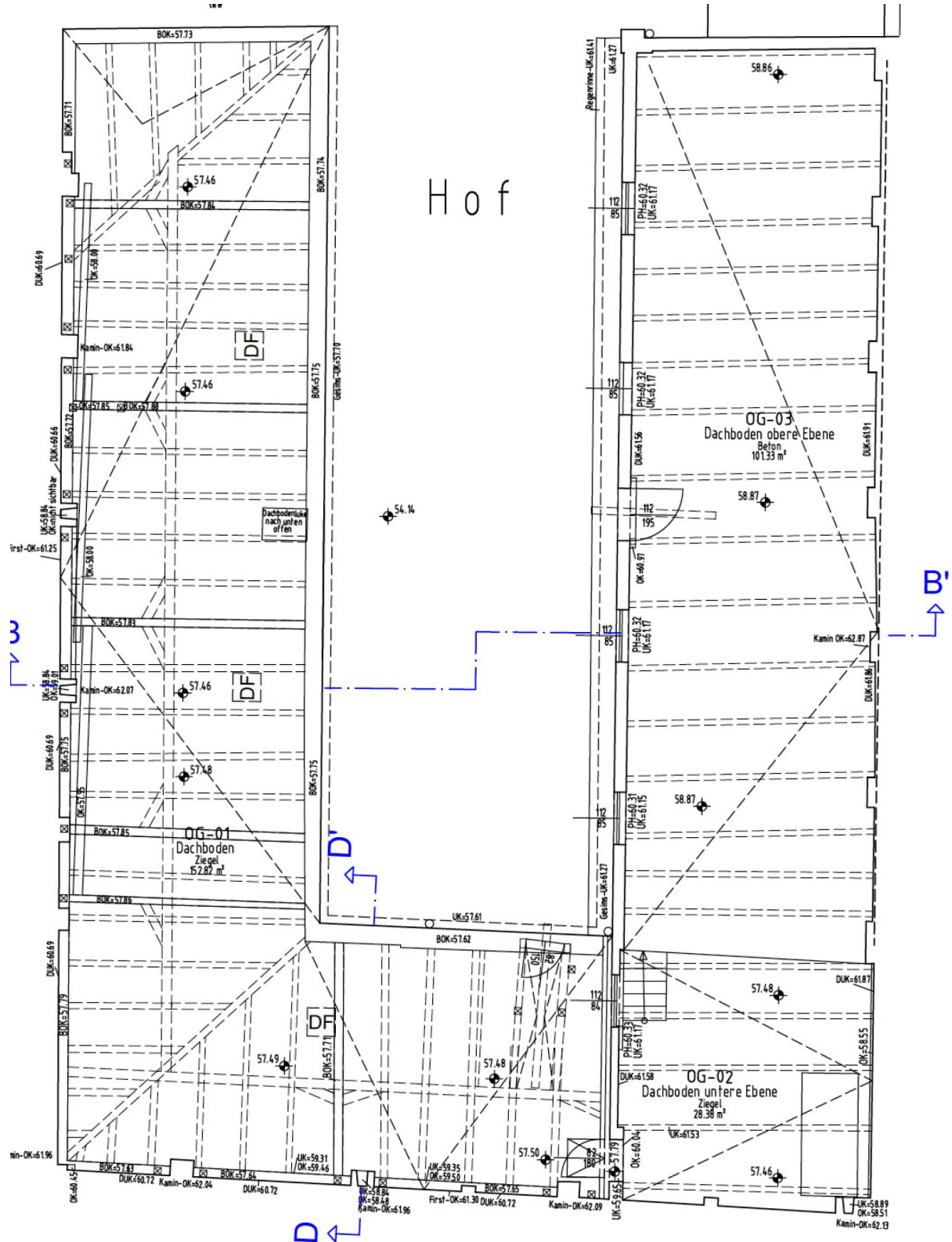
Teschnergasse



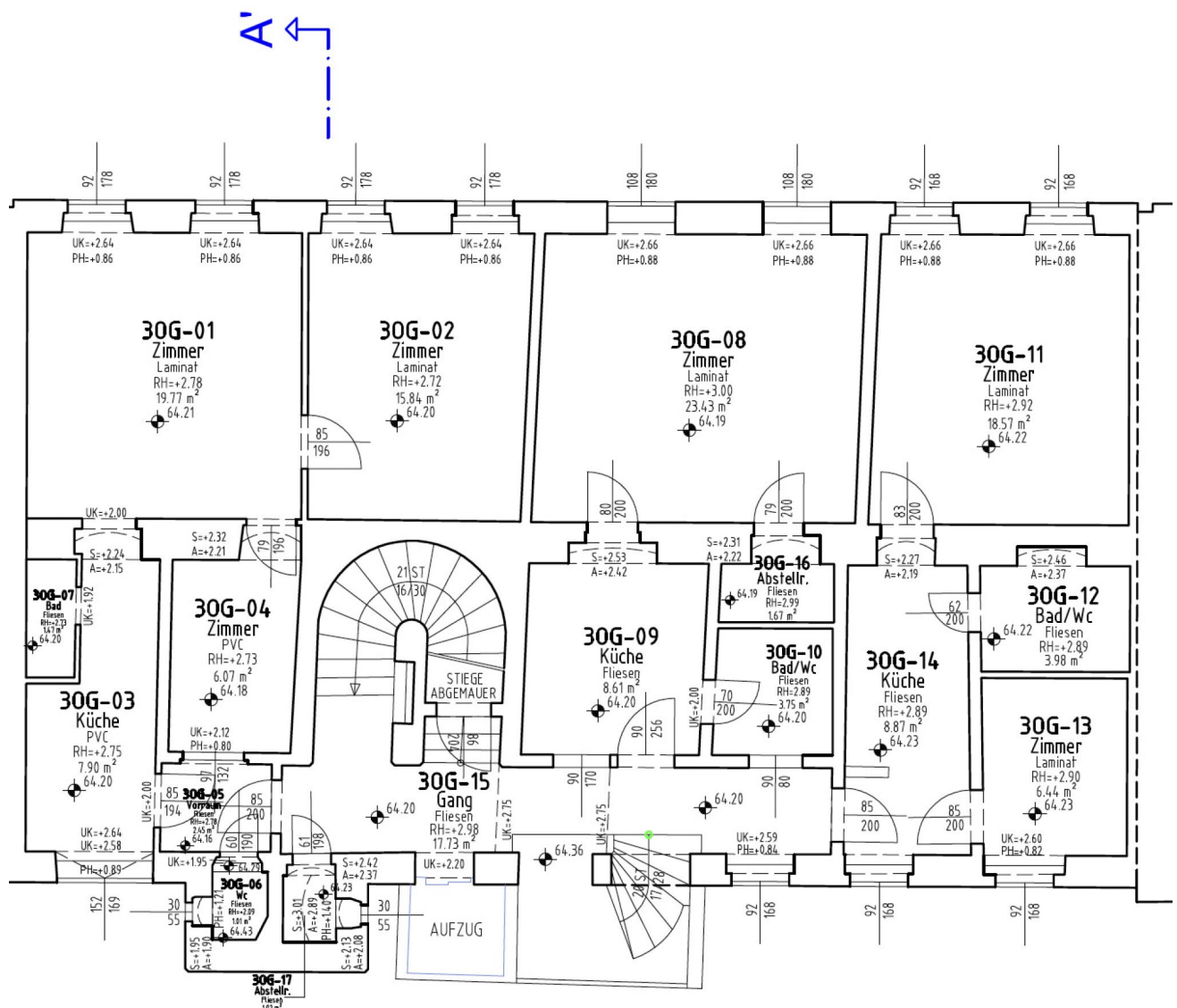


T e s c h n e r g a s s e

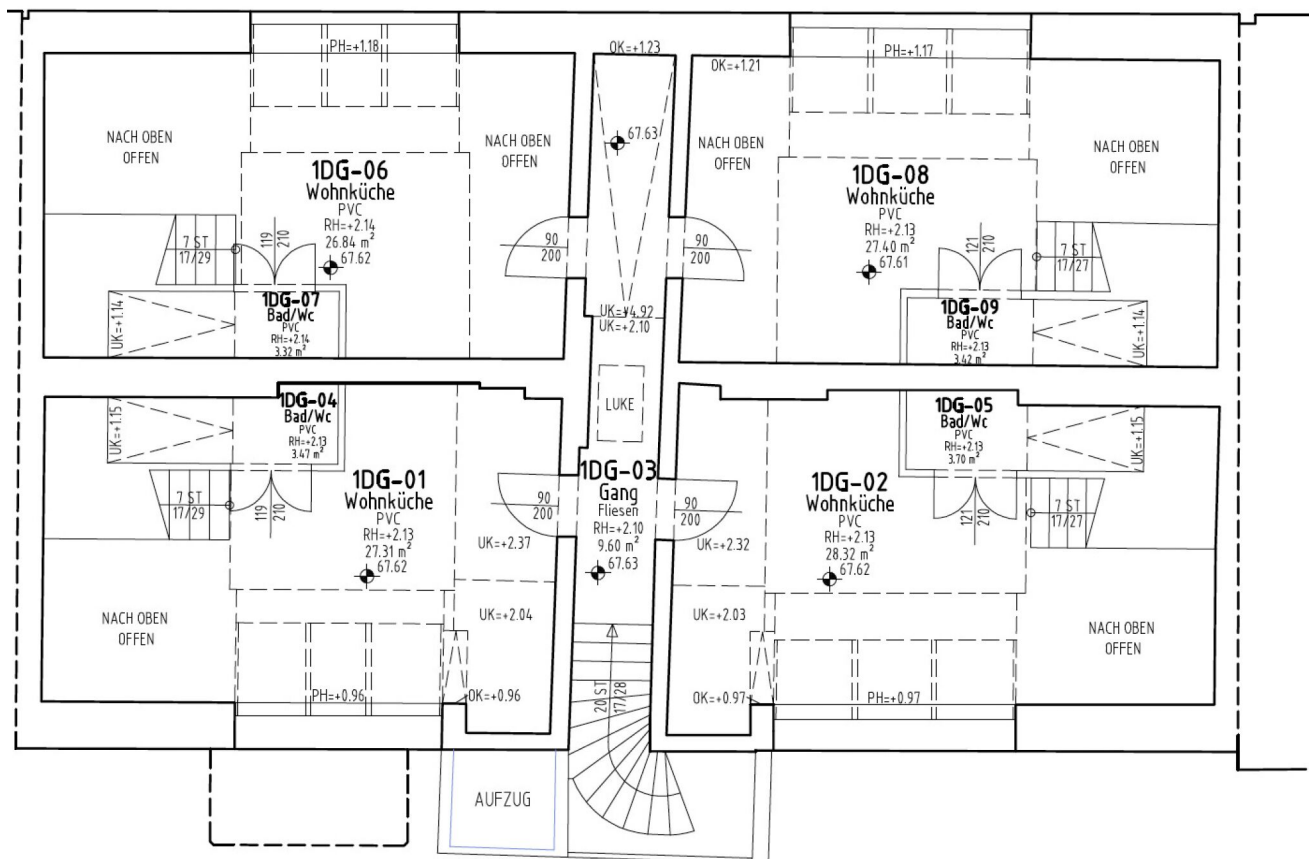
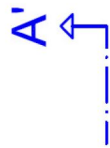




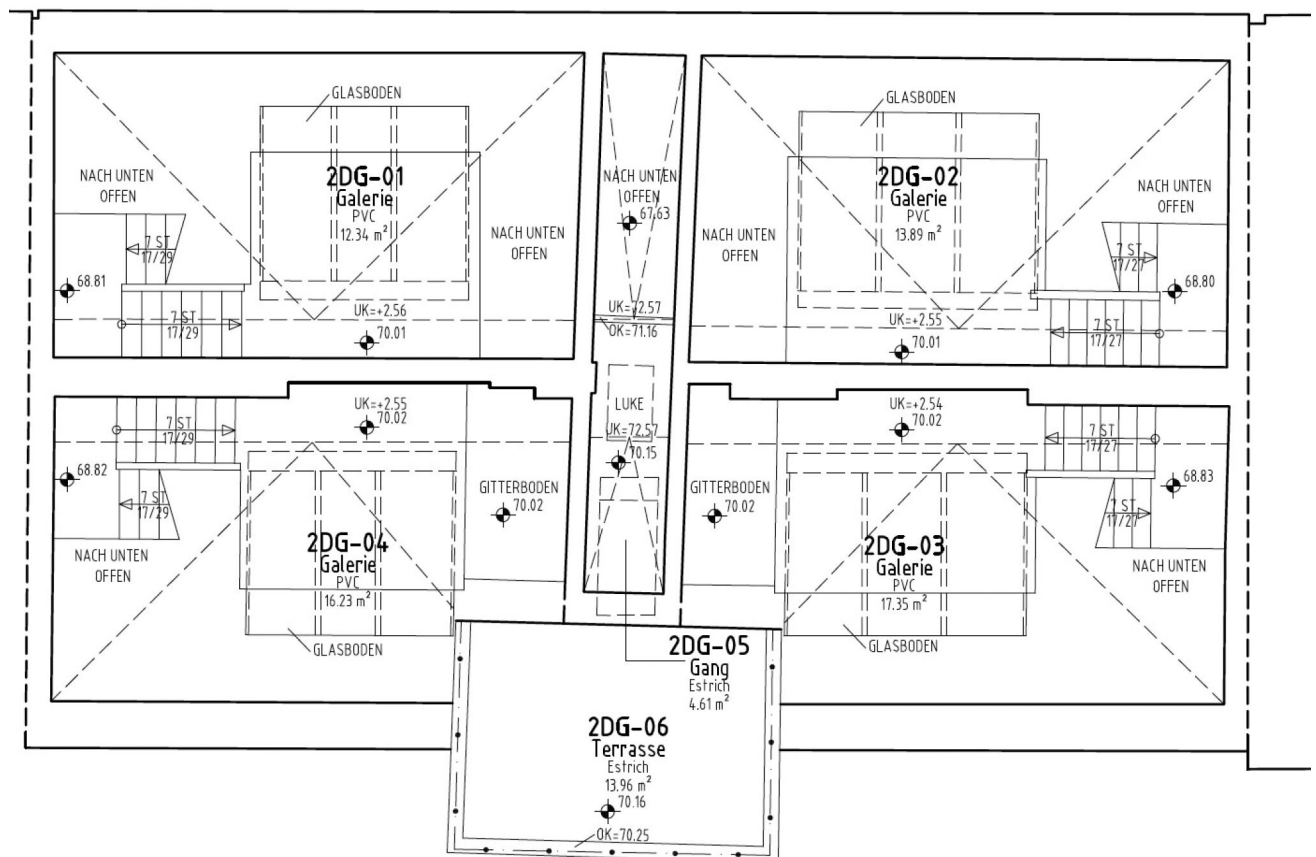
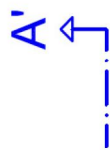
Teschnergasse



Teschnergasse



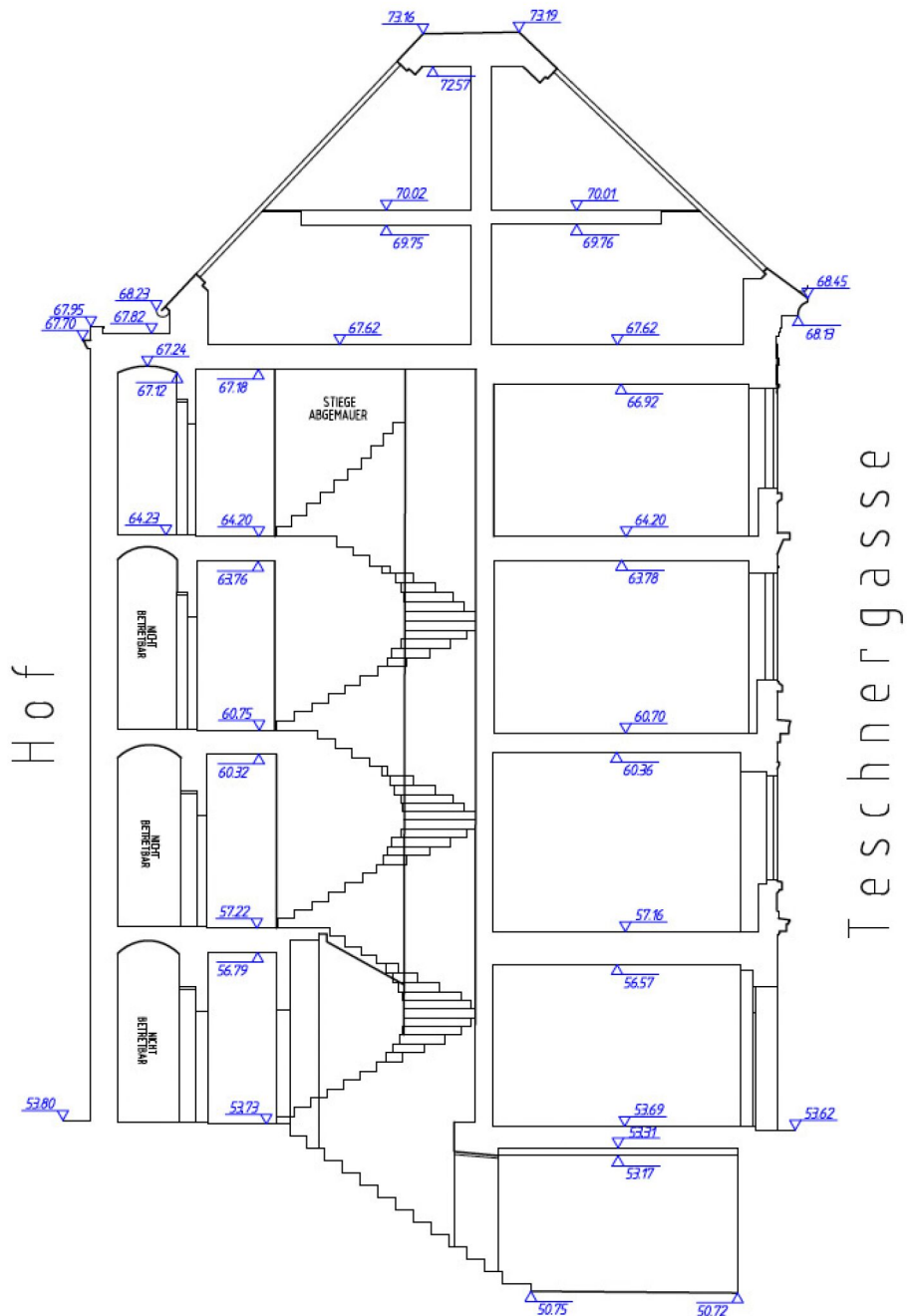
Teschnergasse



Schnitt A - A'

M = 1:100/1:100

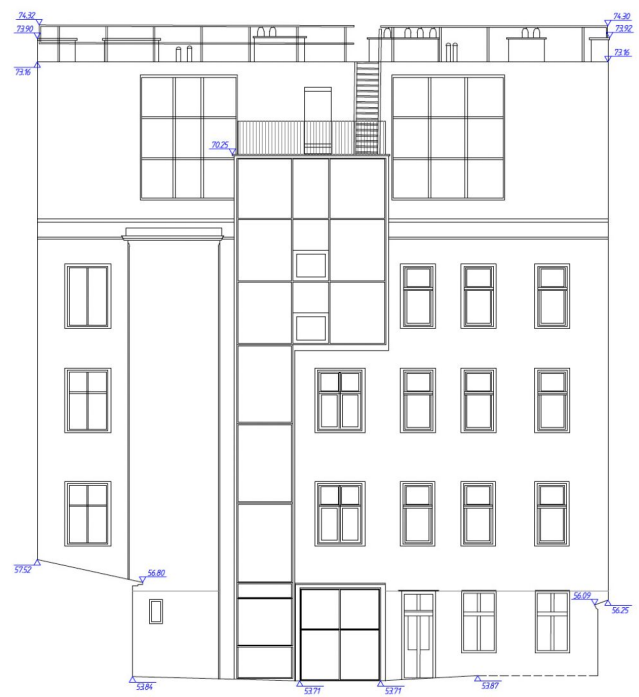
2. Dachgeschoss
1. Dachgeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
Kellergeschoss



Ansicht - Teschnergasse



Ansicht - Hof-Teschnergasse



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