DORNBACHER MITTELZINSHAUS mit ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Hausansicht

Objektnummer: 5_17830

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien, Hernals
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	489,36 m²
Kaufpreis:	2.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

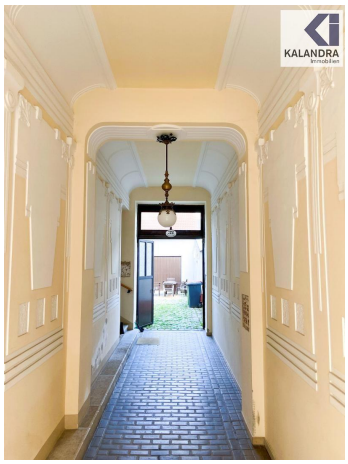
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

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

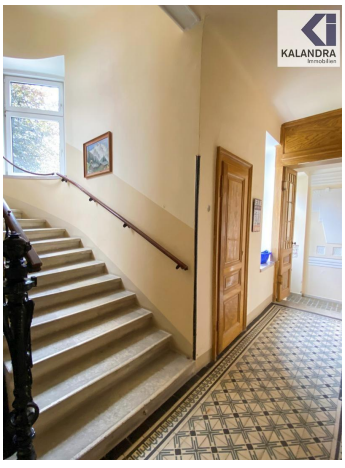
KALANDRA
Immobilien

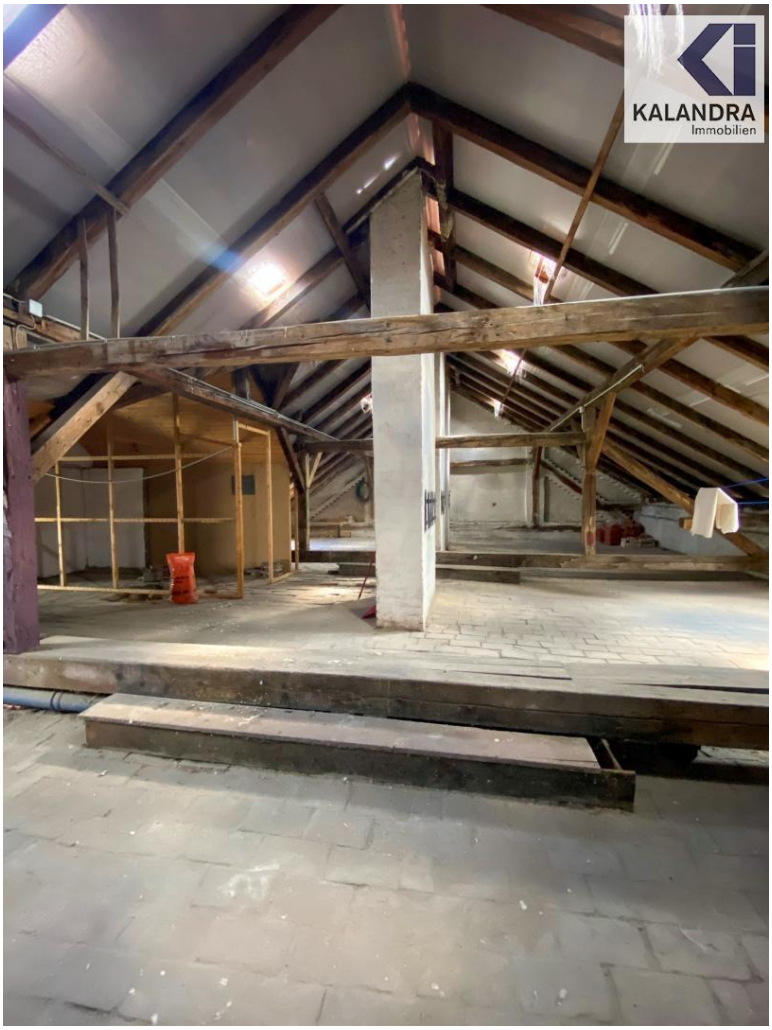

KALANDRA

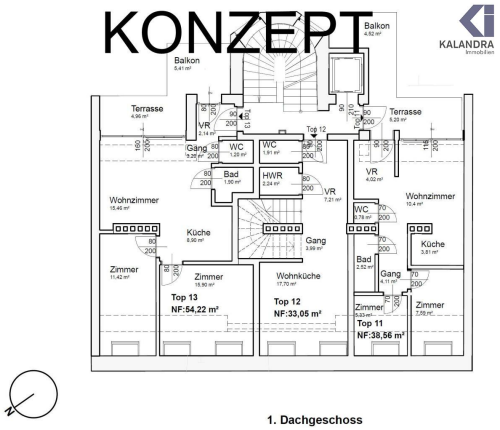
KALANDRA

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA


KALANDRA

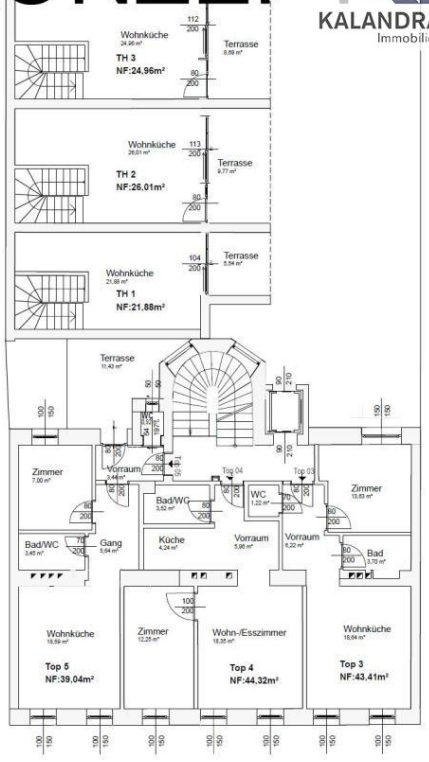




1. Dachgeschoss

KONZEPT

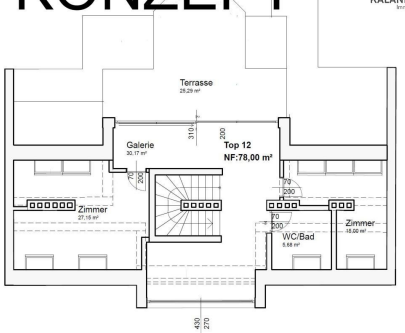
KALANDRA Immobilien



1. Stock

KONZEPT

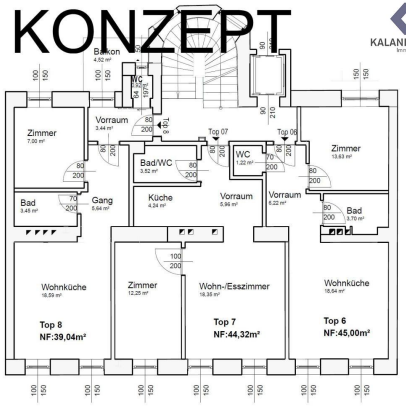
KALANDRA Immobilien



2. Dachgeschoss

KONZEPT

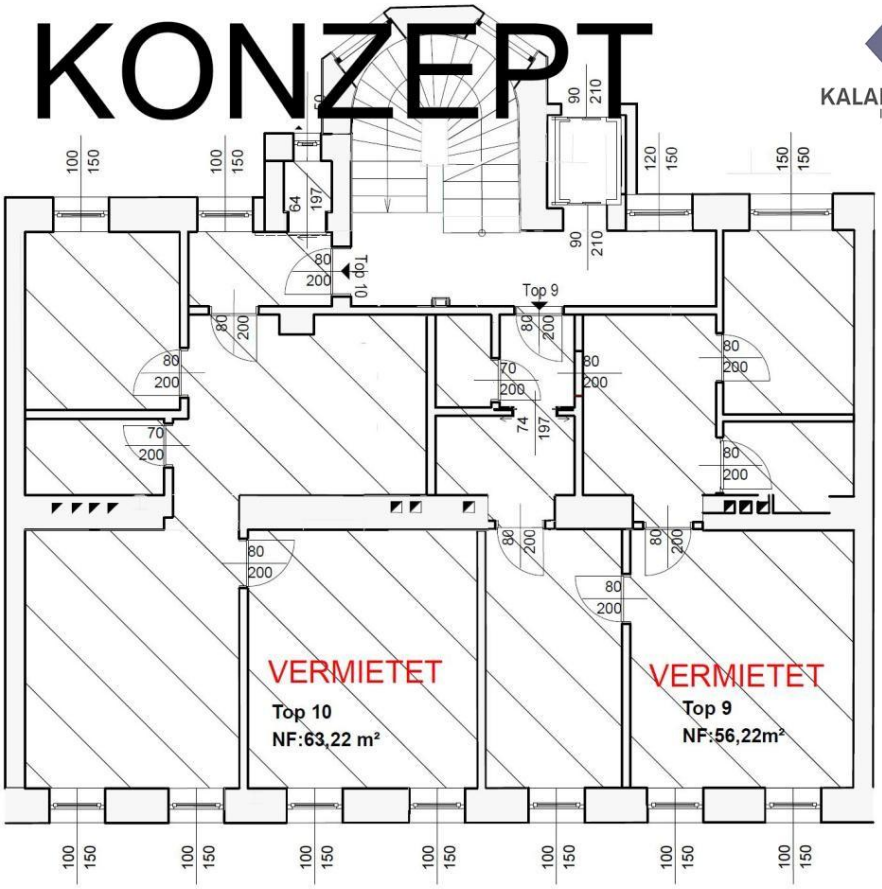
KALANDRA Immobilien



2. Stock

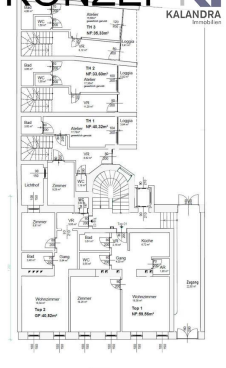
KONZEPT

KALANDRA Immobilien



3. Stock

KONZEPT



Zulässiger Umriss/ Schnitt

Visualisierung

KALANDRA
Immobilien

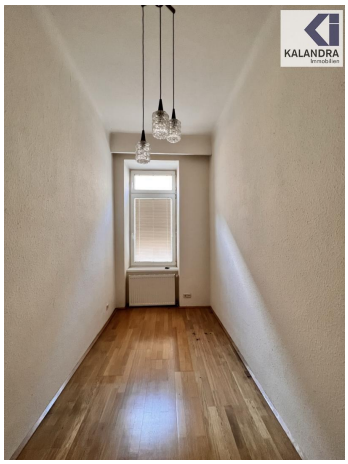
Visualisierung

KALANDRA
Immobilien

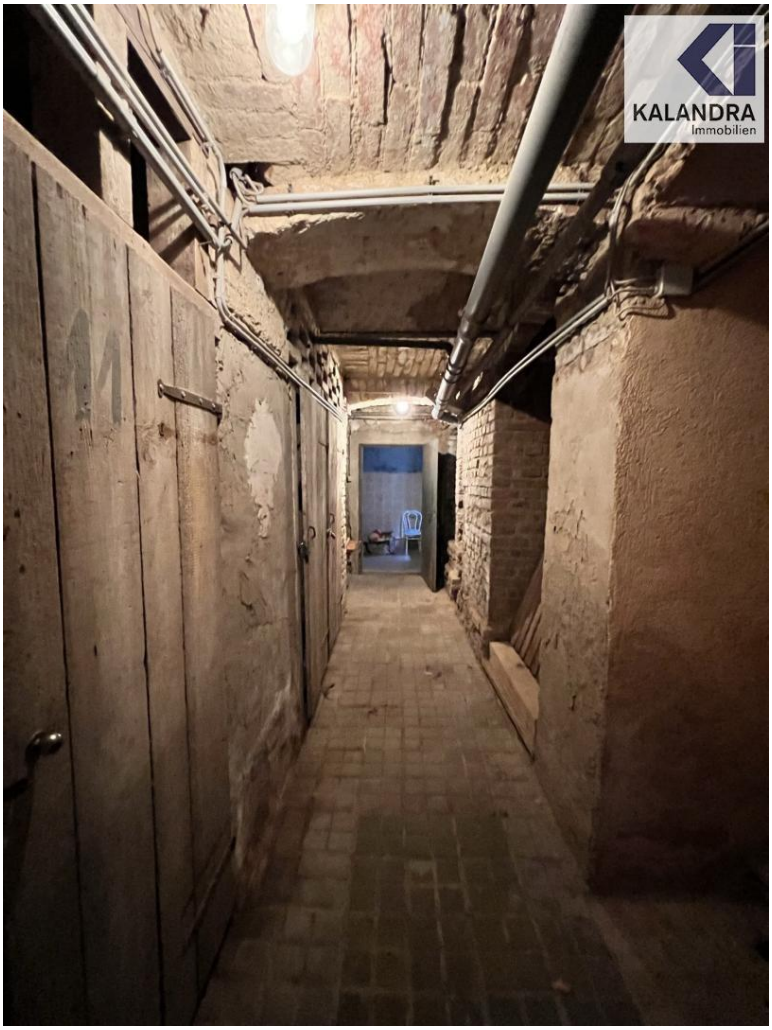
Visualisierung

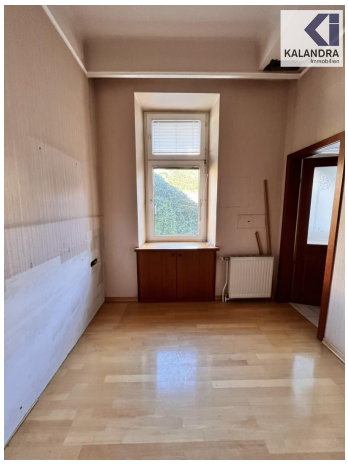
KALANDRA
Immobilien

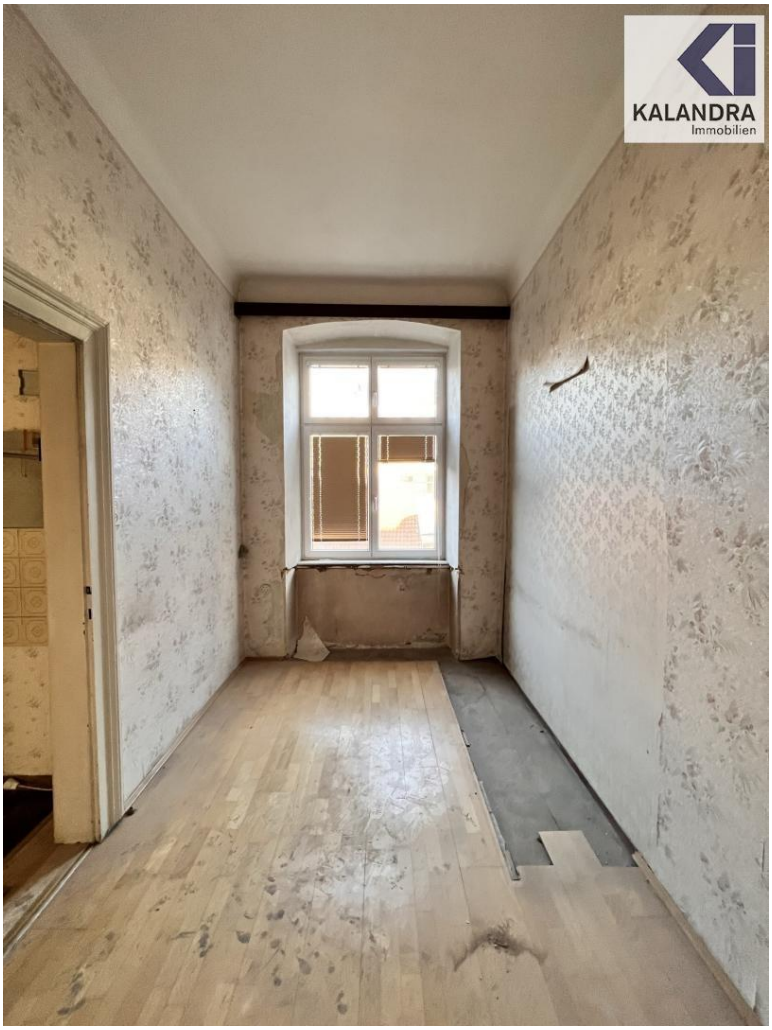
KALANDRA
Immobilien


KALANDRA

KALANDRA

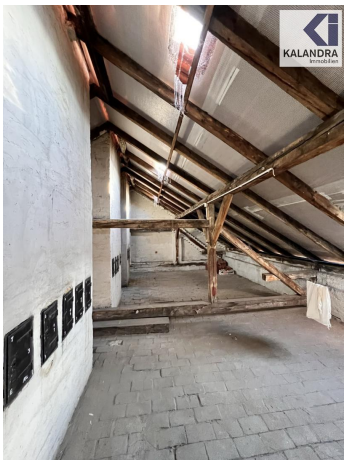


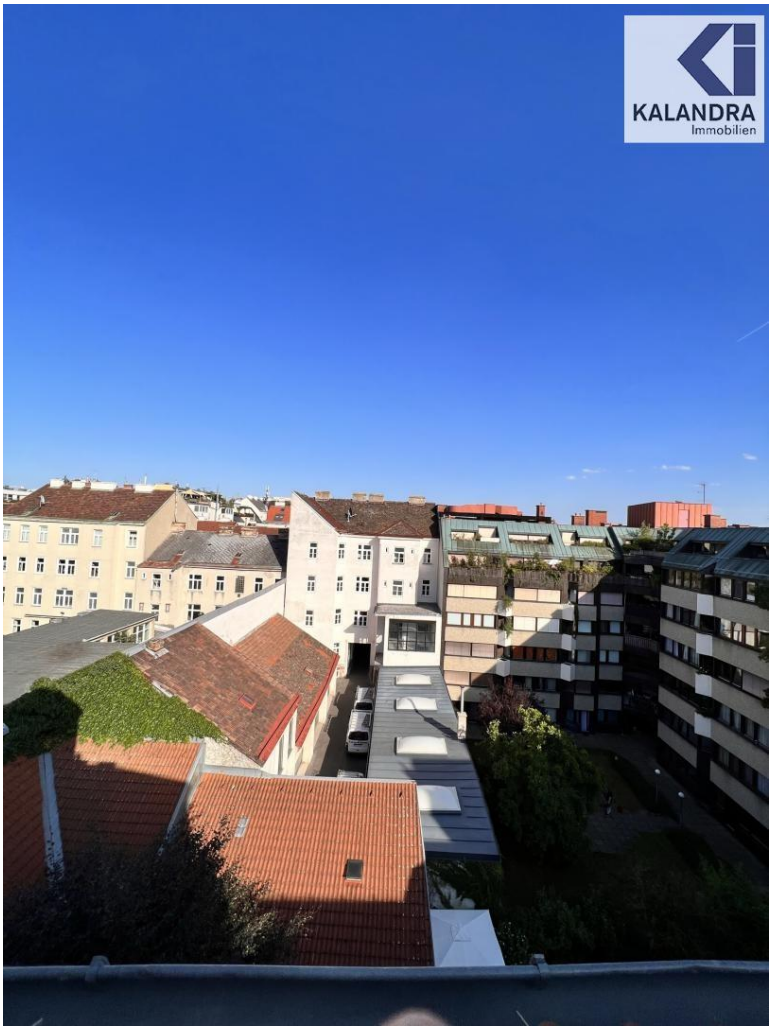


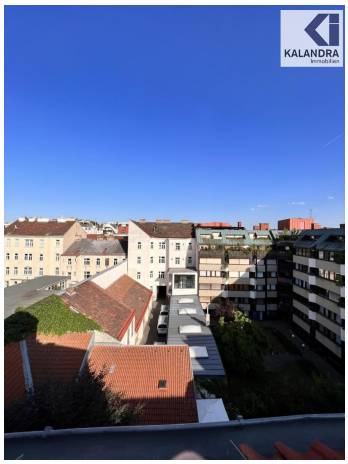

KALANDRA
Immobilien

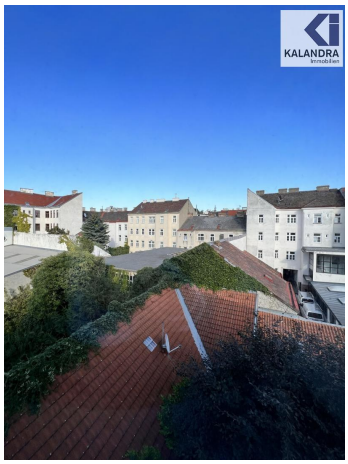
KALANDRA

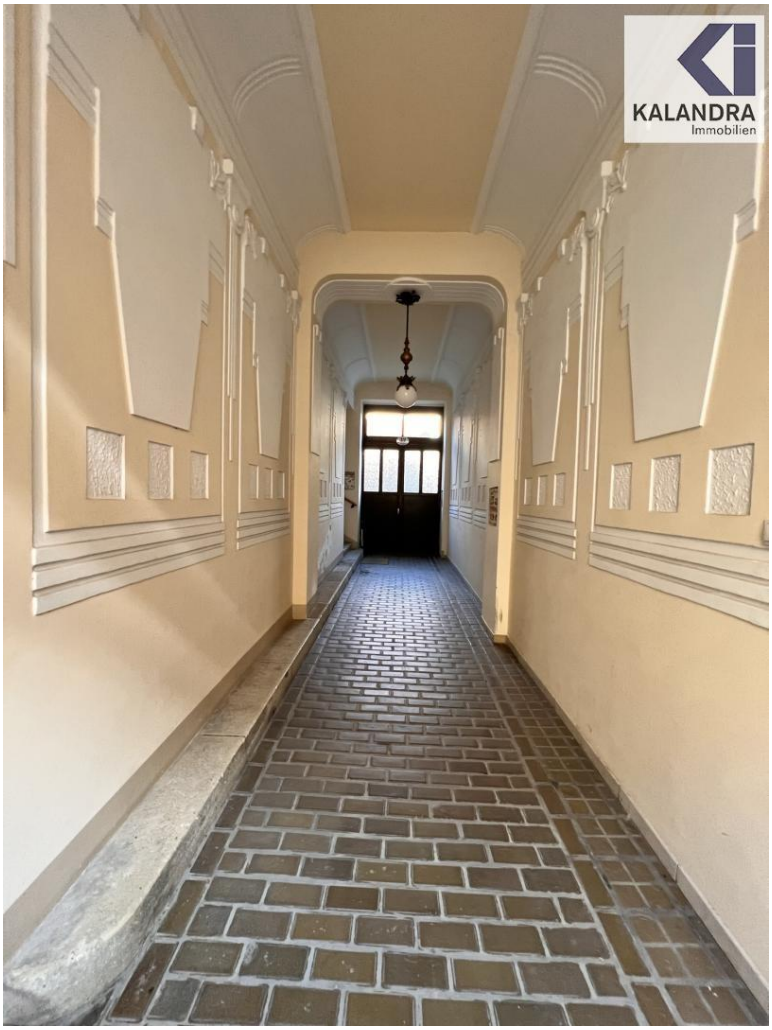
KALANDRA




KALANDRA
Immobilien


KALANDRA


KALANDRA


KALANDRA
Immobilien

Objektbeschreibung

JAHRHUNDERTWENDE MITTELZINSHAUS in GUTER DORNBACHER LAGE

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein Gründerzeithaus, welches im Jahr 1906 im 17.Wiener Gemeindebezirk erbaut wurde.

KEY FACTS:
Bestandsfläche ca. 489,36 m²
Ausbaupotential ca. 364,07 m²
Nutzfläche nach Entwicklung ca. 853,43 m²
Freiflächen nach Entwicklung ca. 85,05 m²
Leerstandquote 75%
Erbaut 1906
Stockwerke 4
Bebaute Fläche ca. 320,00 m²
Grundb. Belastungen keine
Mögliche Abwicklung Asset Deal

Das Objekt gliedert sich in einen Straßentrakt, der in folgende Geschoße unterteilt ist: Kellergeschoß, Hochparterre, drei Obergeschoße und ein unausgebautes Dachgeschoß. Weiters befindet sich im Hof ein leerstehendes Hofgebäude das Entwicklungspotential aufweist.
Das Gebäude umfasst derzeit 6 Wohneinheiten im Straßentrakt und Lagerflächen im Hoftrakt.

Die Fassade ist glatt ausgeführt und befindet sich in gutem Zustand.
Bei den Fenstern handelt es sich um Kastenfenster aus Holz in sehr gutem Erhaltungszustand.
Der Zutritt zum Gebäude erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor, das als Eingangstor dienlich ist.
Der Eingangsbereich ist mit einem Steinboden ausgelegt, die Wände sind gemalt und mit Stuckatur verziert.
Der Boden im Stiegenhaus ist mit einem stilvoll gemusterten Fliesenboden ausgelegt, bei den Treppen handelt es sich um gewendelt geführte Steintreppen, die mit einem Geländer aus Gusseisen und Handläufen aus Holz ausgestattet sind.

- Widmung: GB (Gemischtes Baugebiet)
- GBGV (Gemischtes Baugebiet
- Geschäftsviertel)
- Bauweise: g (geschlossene Bauweise)
- Bauklasse Straßentrakt: III
- Hof: I
- zulässige Gebäudehöhe: Straßentrakt: 13m
- Hof: 5m

• Besondere Baubestimmungen - BB3

Der Entwicklungsplanung der Liegenschaft sieht einen zwei geschoßigen Dachgeschoßausbau vor, worin 3 Wohnungen Platz finden sollen.
Durch Umstrukturierung der bestehenden Wohneinheiten können zusätzlich 2 Wohneinheiten geschaffen werden.
Der Hoftrakt kann durch die Entwicklung in 3 Townhouses umgewandelt werden. Rechts neben dem bestehenden Stiegenhaus soll ein Aufzug entstehen, der von Hof bis in die erste Dachgeschoßebene führt und so alle Wohnungen versorgt.
Die Leerstandsquote liegt in dem Haus bei rund 75%.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.