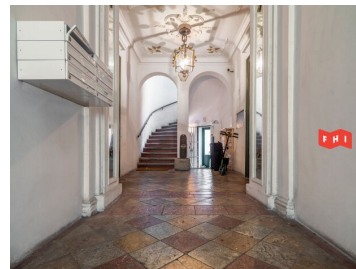
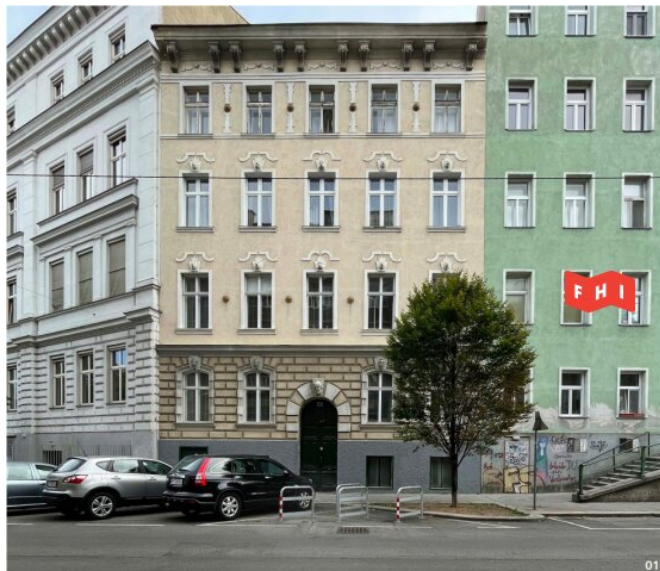


Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



## Bestandsfreies Zinshaus zu verkaufen 1050 Wien



### ECKDATEN      Objektnummer 6899

Grundstücksfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 788 m <sup>2</sup>
Energieausweis gültig bis	22.09.2027
fGee	3,09
HWB	235,1 kWh/m <sup>2</sup> a

### KAUF

Kaufpreis 2.800.000,00 €

### NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

**Patrick Zauner**

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



## Bestandsfreies Zinshaus zu verkaufen

1050 Wien

Zum Verkauf gelangt ein schönes Zinshaus, in bester Lage, in der Nähe des Hundsturms, in gutem Erhaltungszustand. Es verfügt aktuell über eine Nutzfläche von 533,15 m<sup>2</sup>. Nach einem möglichen Dachgeschoss Ausbau wäre eine gewichtete Nutzfläche von 788,45 m<sup>2</sup> vorhanden. Eine Studie des renommierten Architekturbüros Malek & Herbst liegt vor. Die Widmung lautet aktuell auf W IV g, Wohnzone. Eine Nutzung des Hauses zur Kurzzeitvermietung ist trotzdem möglich! Eine Umbauplanung (ohne DG Ausbau), die die Schaffung von 13 Kleinwohnungen (3 Wohnungen pro Geschoss plus 1 Wohnung im UG zwischen 28 und 52m<sup>2</sup>) vorsieht ist bereits eingereicht und bewilligt.

Zukünftig wird es zur U4 Margaretengürtel (4 Minuten zu Fuß) auch die neue U2 Haltestelle Reinprechtsdorferstraße (10 Minuten zu Fuß) geben. Ausreichend Parkplätze befinden sich in der Garage am Hundsturm bzw. können in einer nahe gelegenen privaten Garage angekauft werden. Das um 1883 errichtete Zinshaus besticht durch die fast zur Gänze original erhaltende Fassade und dem sehr guten Erhaltungszustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Patrick Zauner

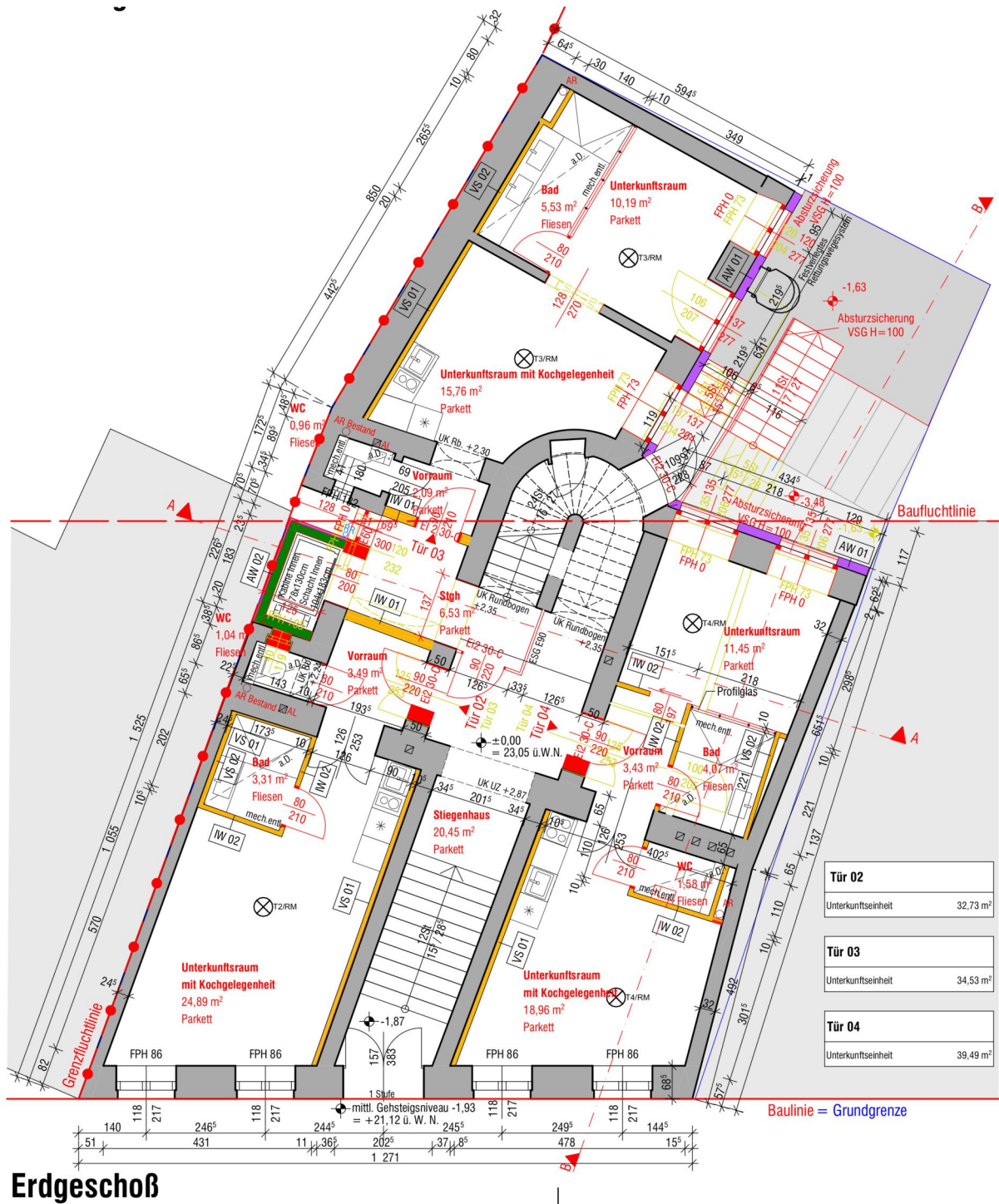
t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at





Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
 m +43 664 825 88 17  
 e pz@fhi.at  
 w www.fhi.at



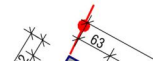
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
 m +43 664 825 88 17  
 e pz@fhi.at  
 w www.fhi.at



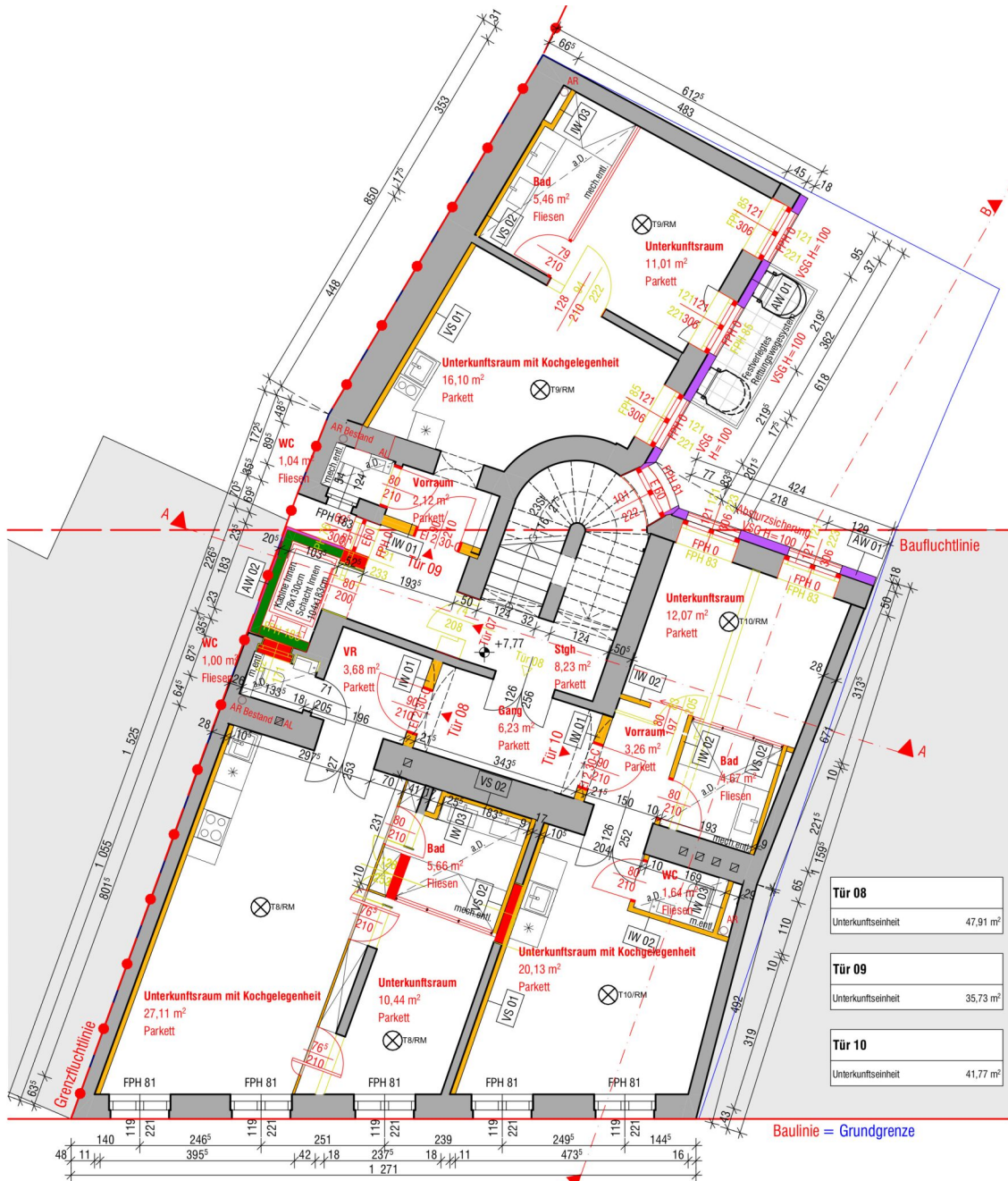
<b>Tür 05</b>	Unterkuftsseinheit	46,54 m <sup>2</sup>
<b>Tür 06</b>	Unterkuftsseinheit	34,63 m <sup>2</sup>
<b>Tür 07</b>	Unterkuftsseinheit	41,16 m <sup>2</sup>

## 1. Obergeschoß



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
 m +43 664 825 88 17  
 e pz@fhi.at  
 w www.fhi.at



<b>Tür 08</b>	Unterkuftseinheit	47,91 m²
<b>Tür 09</b>	Unterkuftseinheit	35,73 m²
<b>Tür 10</b>	Unterkuftseinheit	41,77 m²

**2.Obergeschoß**

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
 m +43 664 825 88 17  
 e pz@fhi.at  
 w www.fhi.at



10,00 cm

IW 04

Ausmauerung massiv

1,0 cm

Innenputz

15,0 cm

Vollziegelmauer an Bestand angepasst min. 15 cm

1,0 cm

Innenputz

17,00 cm

mind. 4,0 cm

Ausgleichschüttung c

Höhe nach Erforderni

Rieselschutz z.B. PE-

0,01 cm

(Bodenaufbau - Bestz

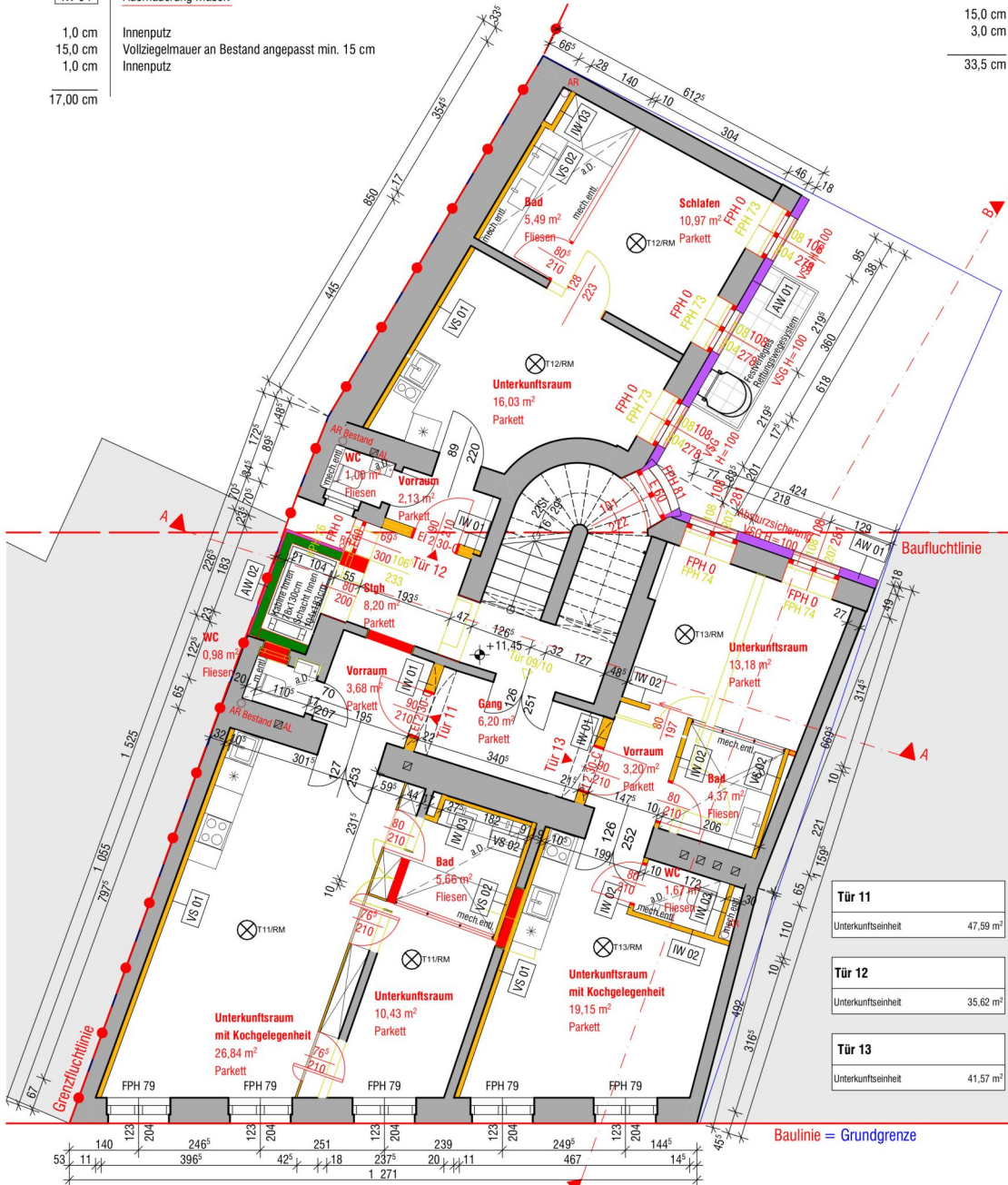
15,0 cm

Gewölbedecke Vollzie

3,0 cm

Abhangdecke inkl. Ut

33,5 cm



### 3. Obergeschoß



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at

