

**Charmantes Zinshaus mit bewilligtem  
Dachgeschossausbau – Top-Lage im Längenfeld-Viertel,  
Meidling!**

immobilien  
**REISCHEL**



**Objektnummer: 1065**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 30  
H +43 664 396 38 30  
F +43 1 336 8080-80

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



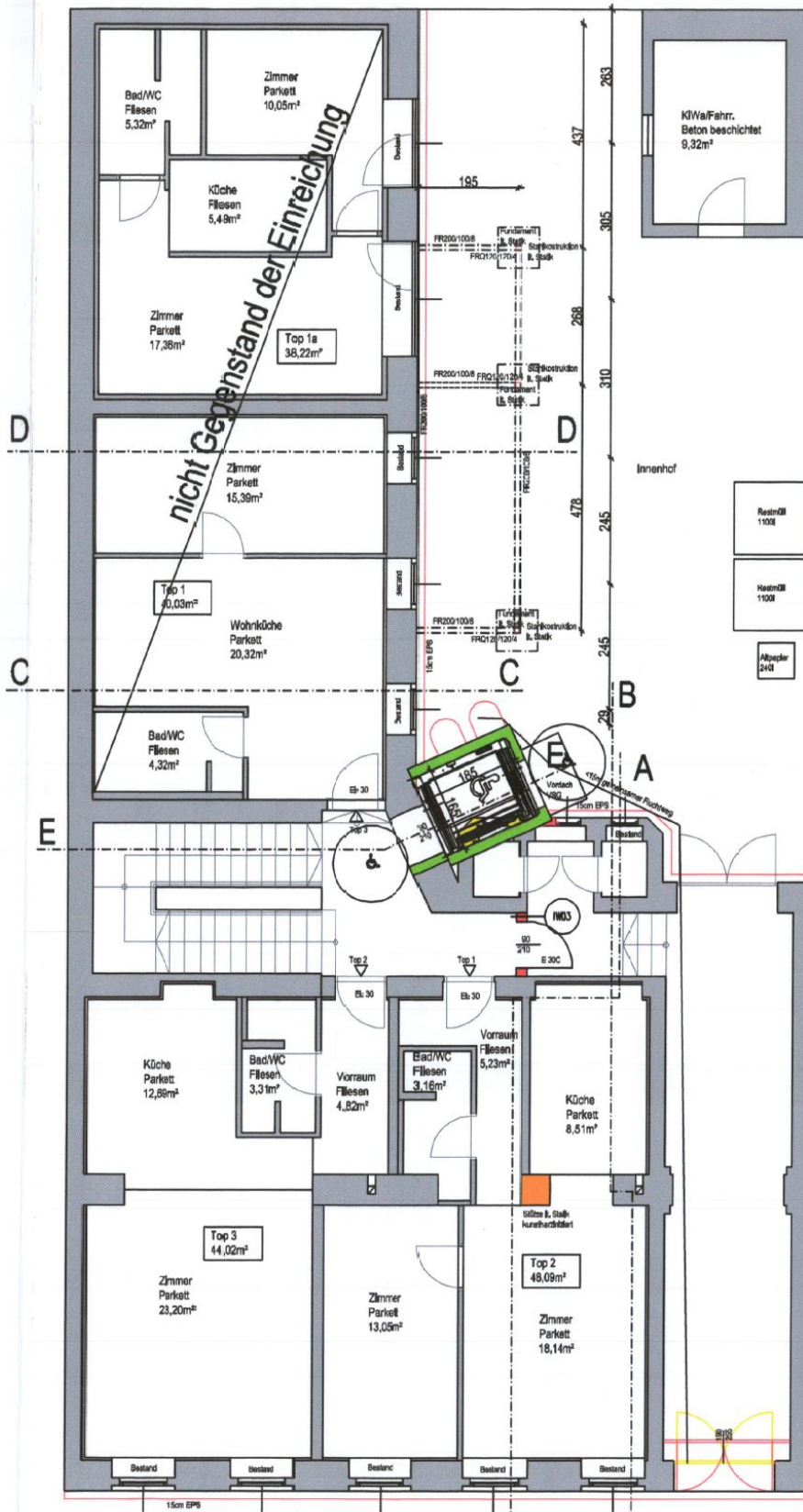








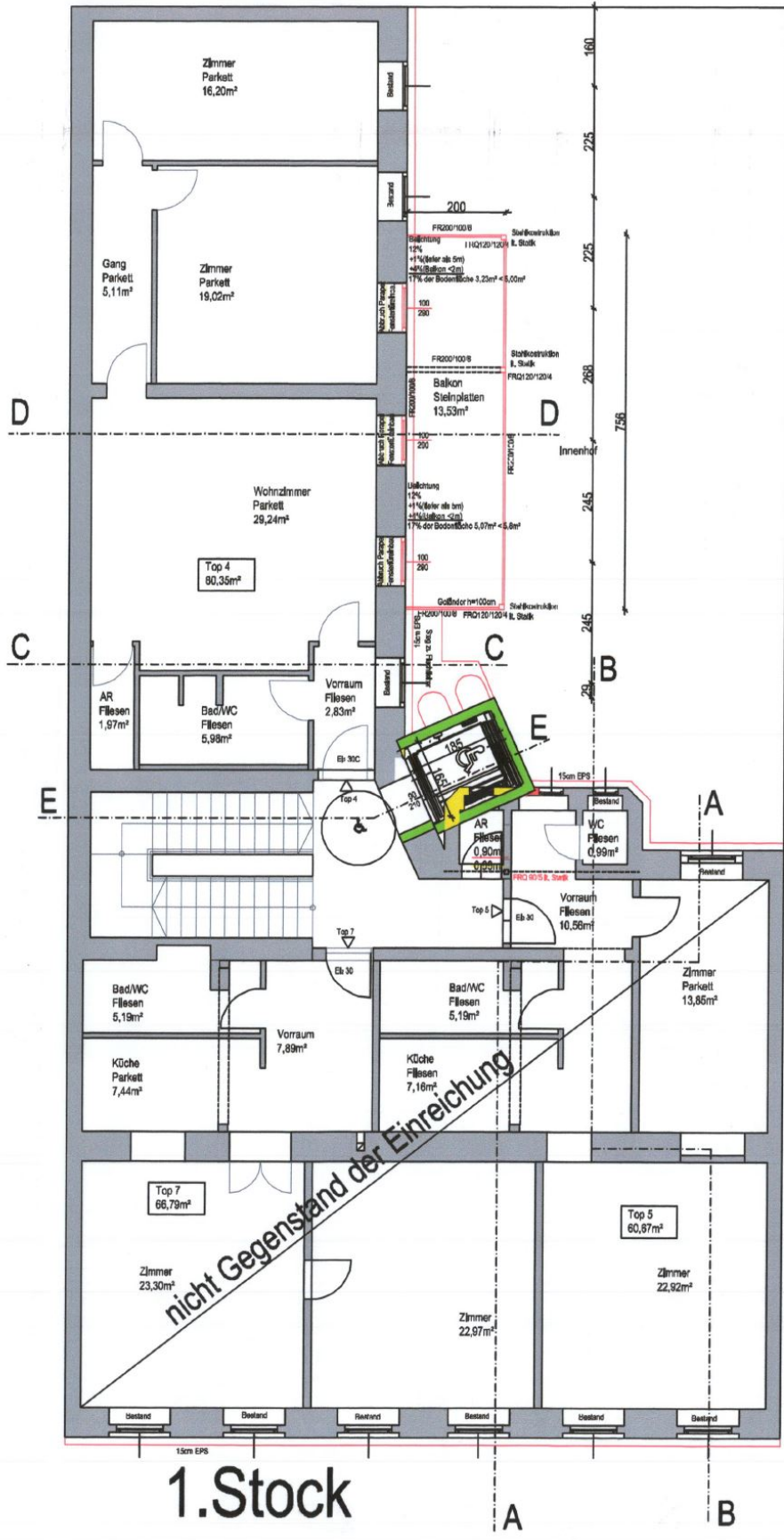




# Erdgeschoss

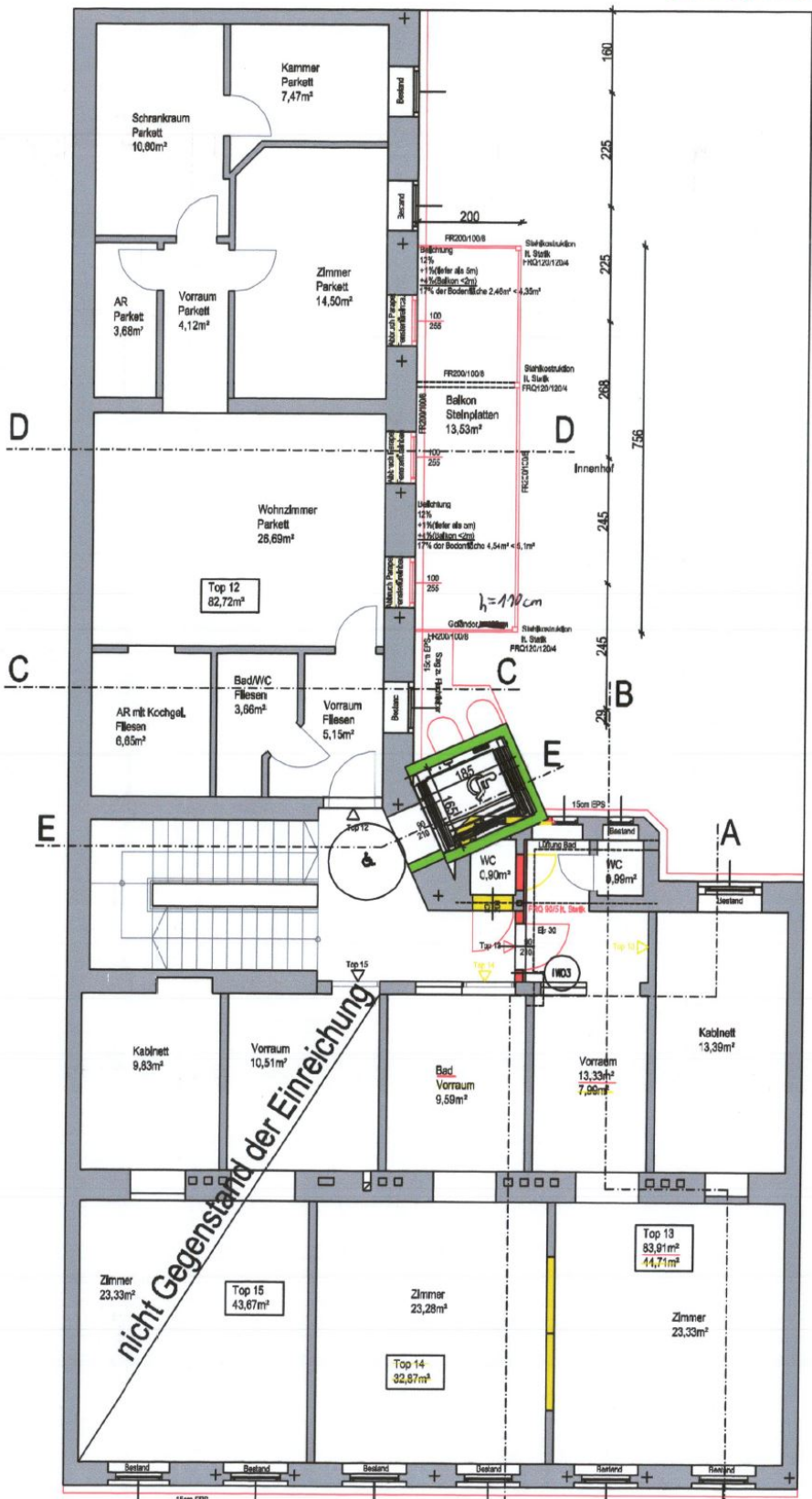
A B









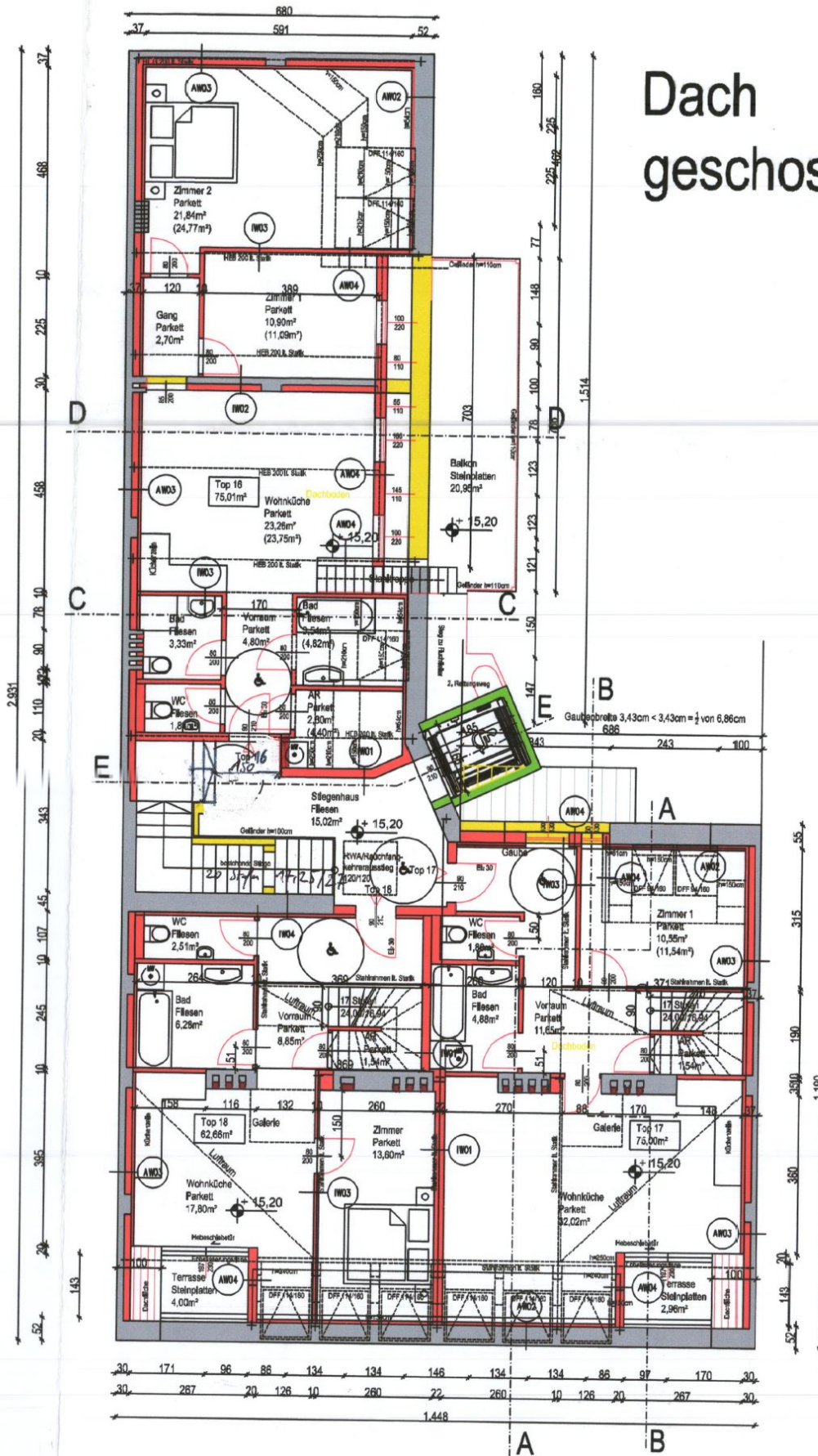


# 3. Stock

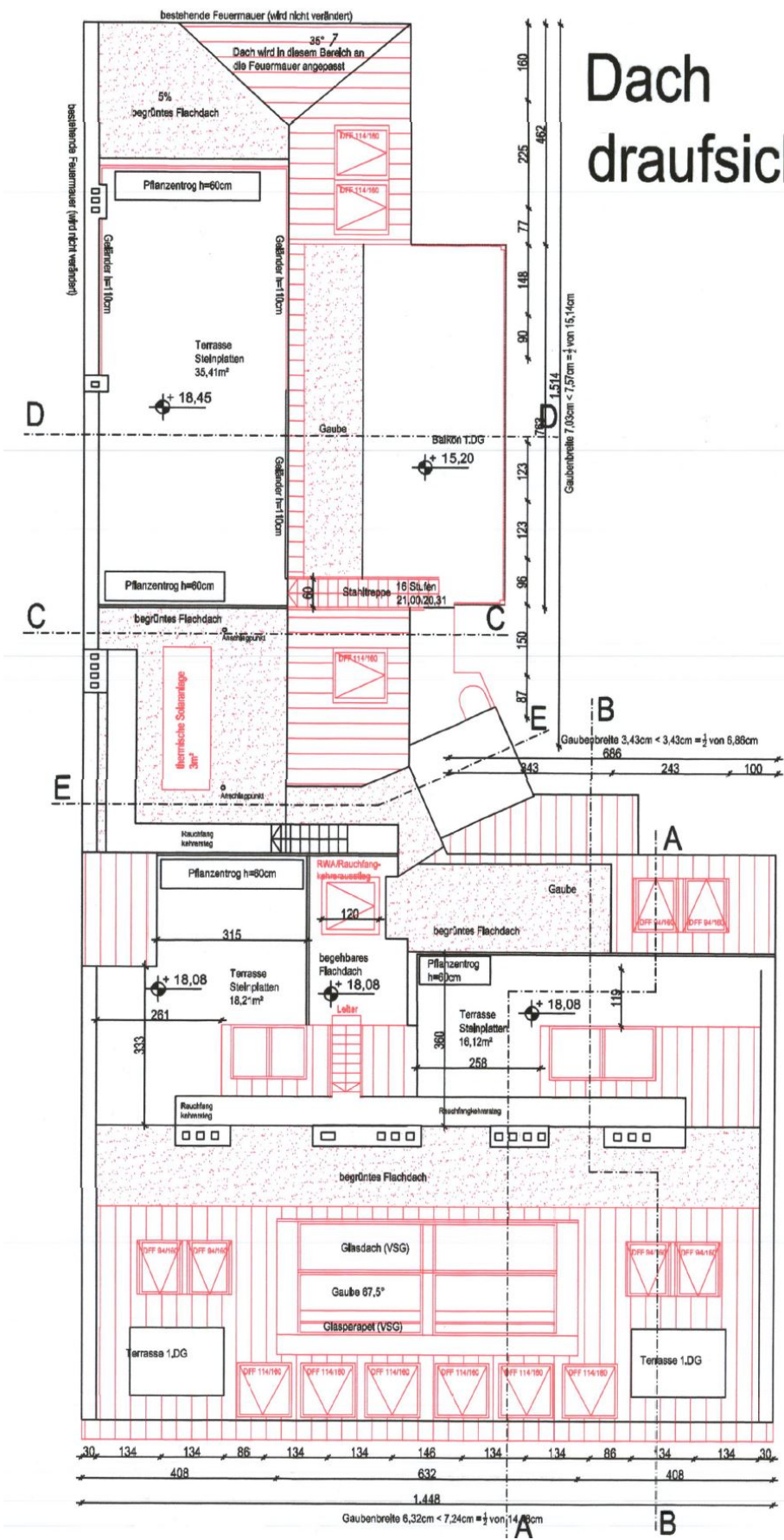
A B



# Dachgeschoss

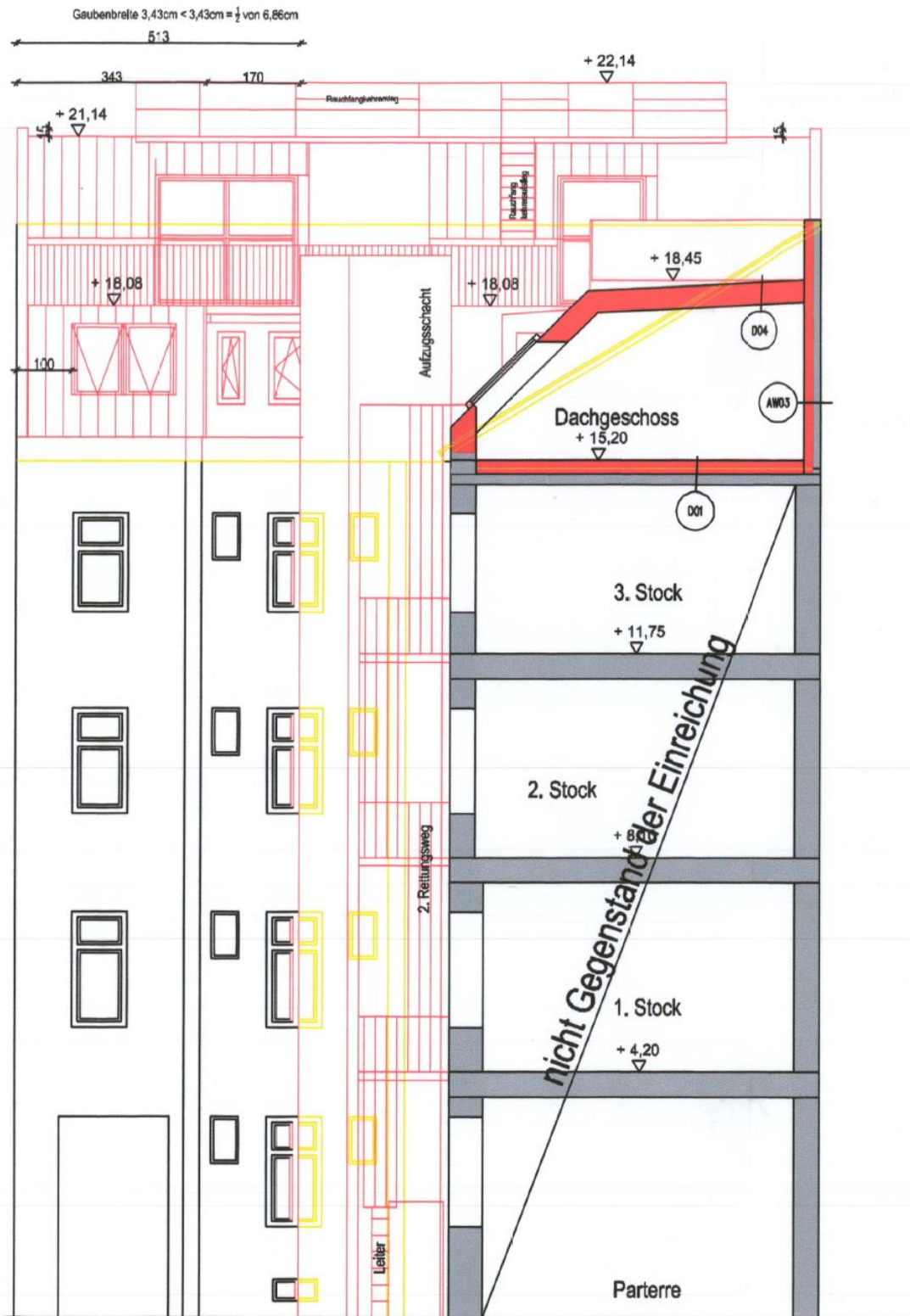


# Dach draufsicht







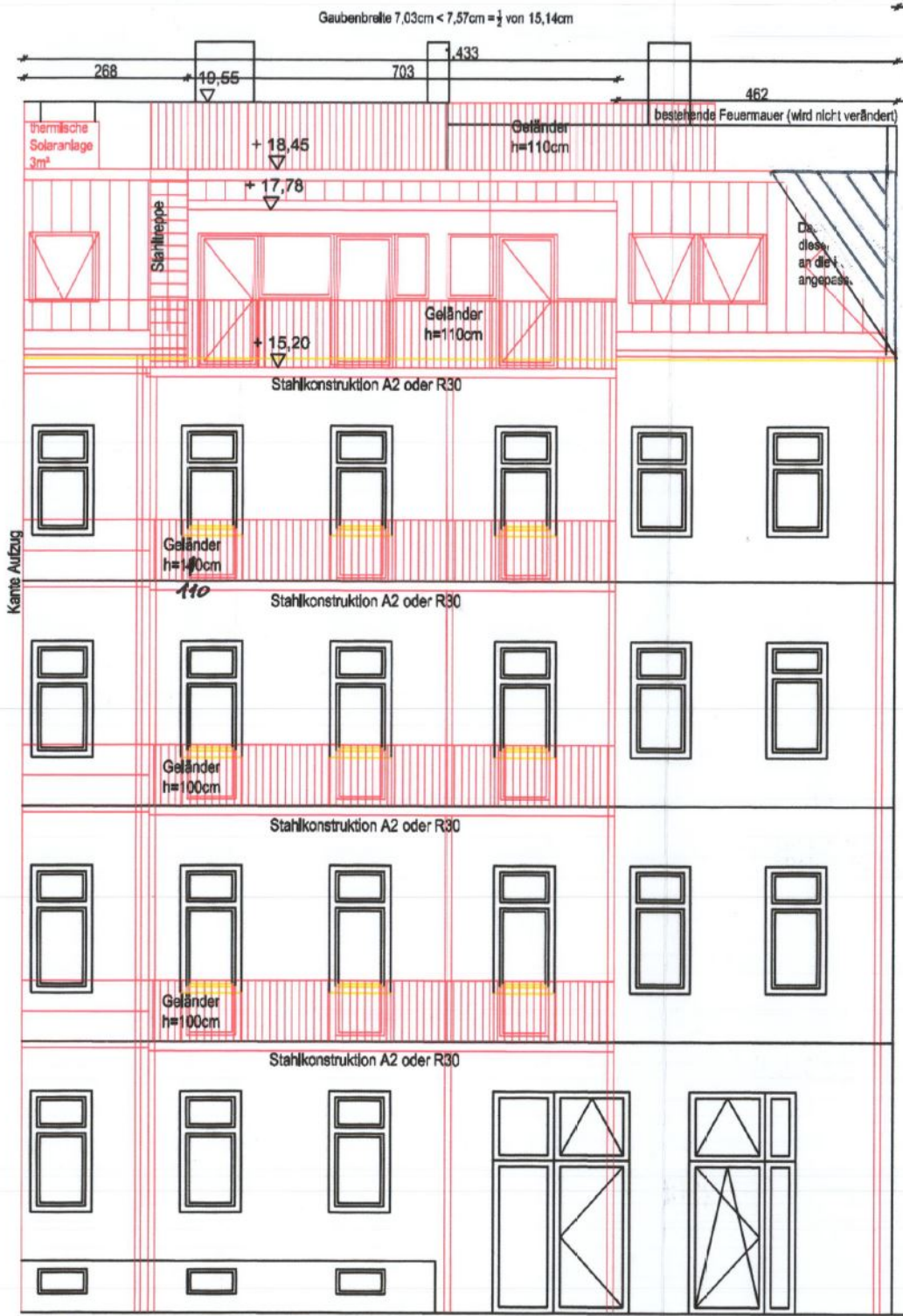


# Strassentrakt Hofansicht





Strassenansicht



*Abänderung an Feuermauer*

# Hoftrakt Hofansicht



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 4-stöckiges Zinshaus in einem guten Erhaltungszustand im 12. Bezirk angrenzend zum 4ten, im Längenfeld-Viertel. Die derzeitige Wohnfläche beträgt 850 m<sup>2</sup>. Ein 2-stöckiger Dachgeschossausbau mit weiteren 240 m<sup>2</sup> ist bereits genehmigt! Das Haus befindet sich im Alleineigentum, Sie haben nach dem Kauf keine anderen Miteigentümer, somit haben Sie alleinige Entscheidungsfreiheit. Diese Struktur kommt immer seltener vor. Es hat eine sehr aussichtsreiche Rendite durch diversifizierte Einnahmequellen und zwar sehr gut hergerichtete Kleinwohnungen für Kurzzeitvermietung und ein paar Altverträge mit stabilen Einnahmen. Zum Objekt: - Baujahr: 1900 - Wohnfläche: 850 m<sup>2</sup> - 13 Wohnungen (32 m<sup>2</sup> bis 81 m<sup>2</sup>) - Zustand des Hauses gut erhalten/teilweise saniert - Zustand Wohnungen sehr gut bis gut Mietstruktur: Kombination aus langfristigen Mietverträgen und kurzfristiger Vermietung - 4 unbefristet vermietete Einheiten mit Altverträgen - 1 Wohnung wird derzeit saniert - 7 Tops sind komplett eingerichtet und befinden sich in einem guten/modernen Zustand: Sie sind alle kurzzeitig auf Monatsbasis vermietet und somit monatlich kündbar. Zwei davon stehen aktuell leer. - 1 Wohnung mit einem 3-Jahres-Vertrag Genehmigter Dachgeschossausbau: - Genehmigte Fläche: 240 m<sup>2</sup> - Potenzial für 3 weitere Wohnungen mit großen Dachterrassen - Genehmigter Lift Zustand: - Historischer Charme - Kontinuierliche Instandhaltung - Modernisierung nach Bedarf Fazit: Dieses Zinshaus bietet eine zeitgemäße Investitionsmöglichkeit, vereint historischen Charme mit modernem Potenzial und präsentiert eine ausgewogene Mischung aus stabilen Renditen und Wachstumsaussichten.