

## DORNBACHER MITTELZINSHAUS mit ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



Hausansicht

**Objektnummer: 5\_17830**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien, Hernals
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	489,36 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

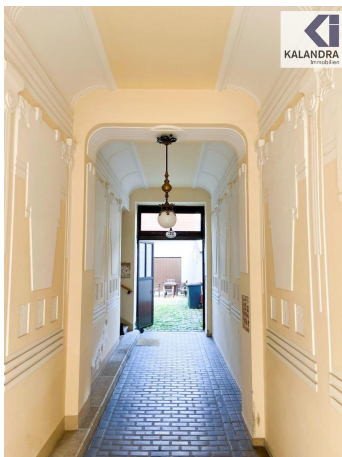


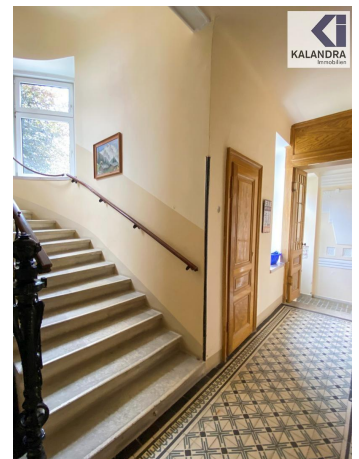
### Mag. Robin Kalandra

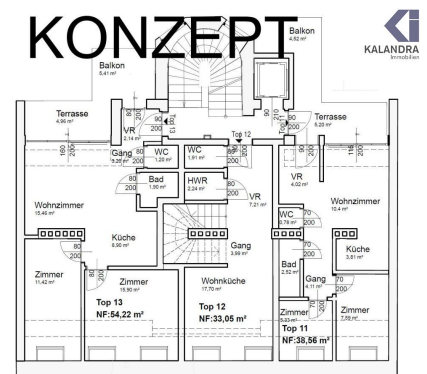
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

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.



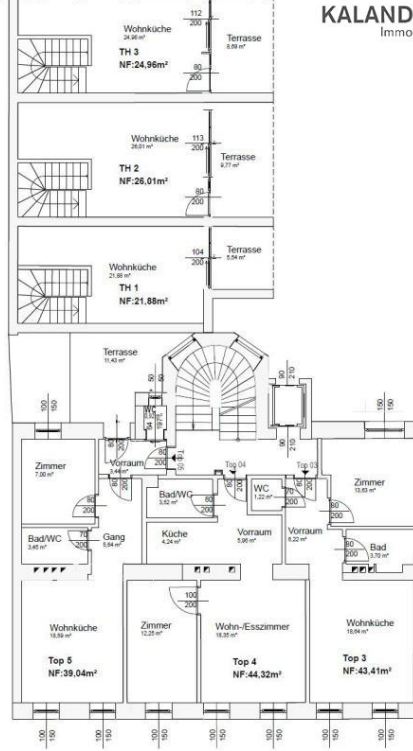




1. Dachgeschoss

# KONZEPT

KALANDRA  
Immobilien

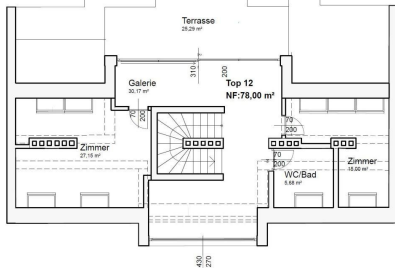


1. Stock



# KONZEPT

KALANDRA  
Immobilien

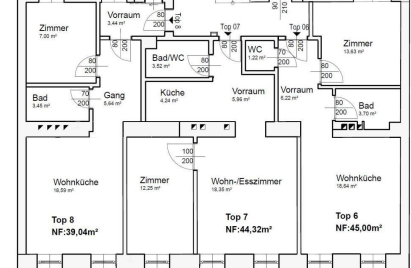


2. Dachgeschoss



# KONZEPT

KALANDRA  
Immobilien

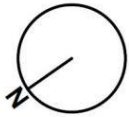
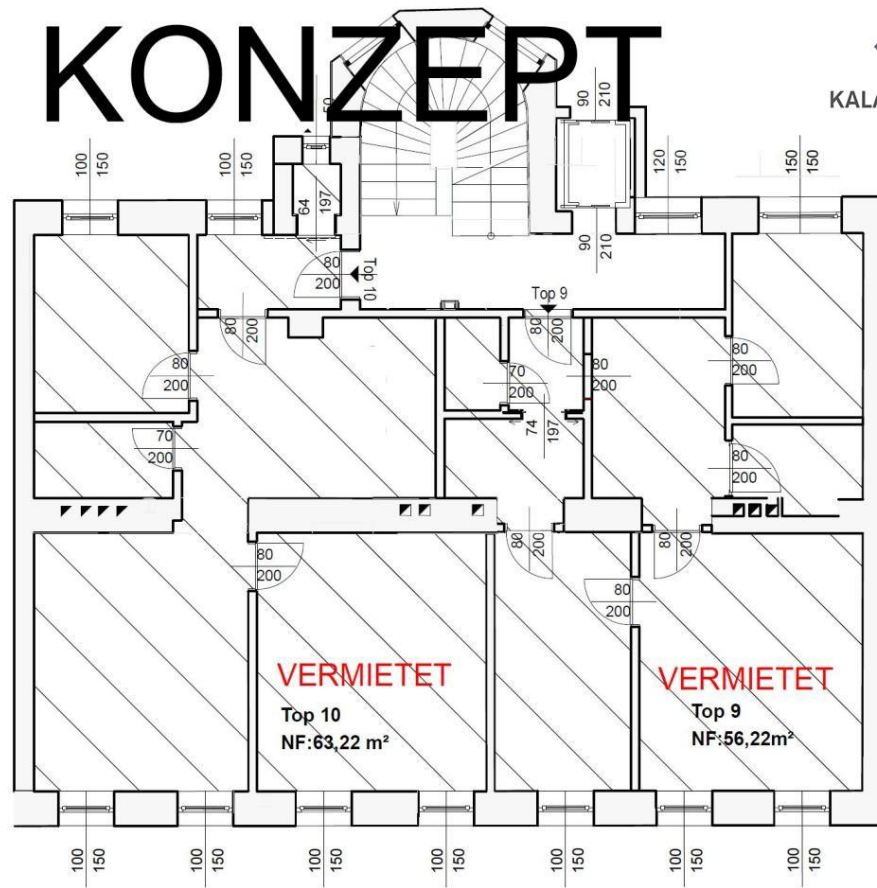


2. Stock



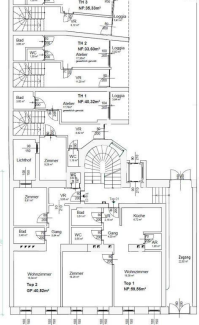
Mitglied des  
immobilienring.at

# KONZEPT

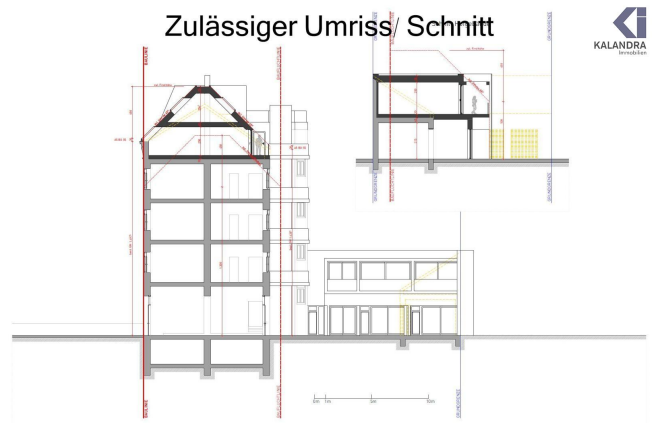


3. Stock

KONZEPT 



Zulässiger Umriss/ Schnitt



Mitglied des  
immobilienring.at

# Visualisierung



Visualisierung

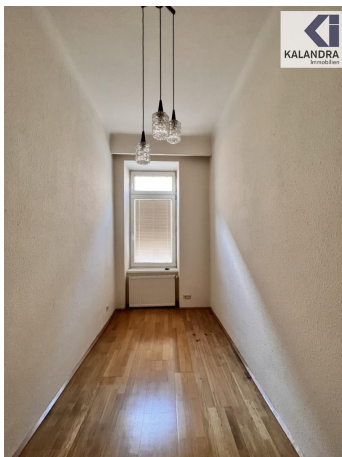


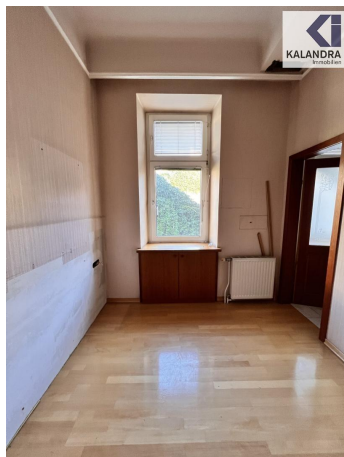
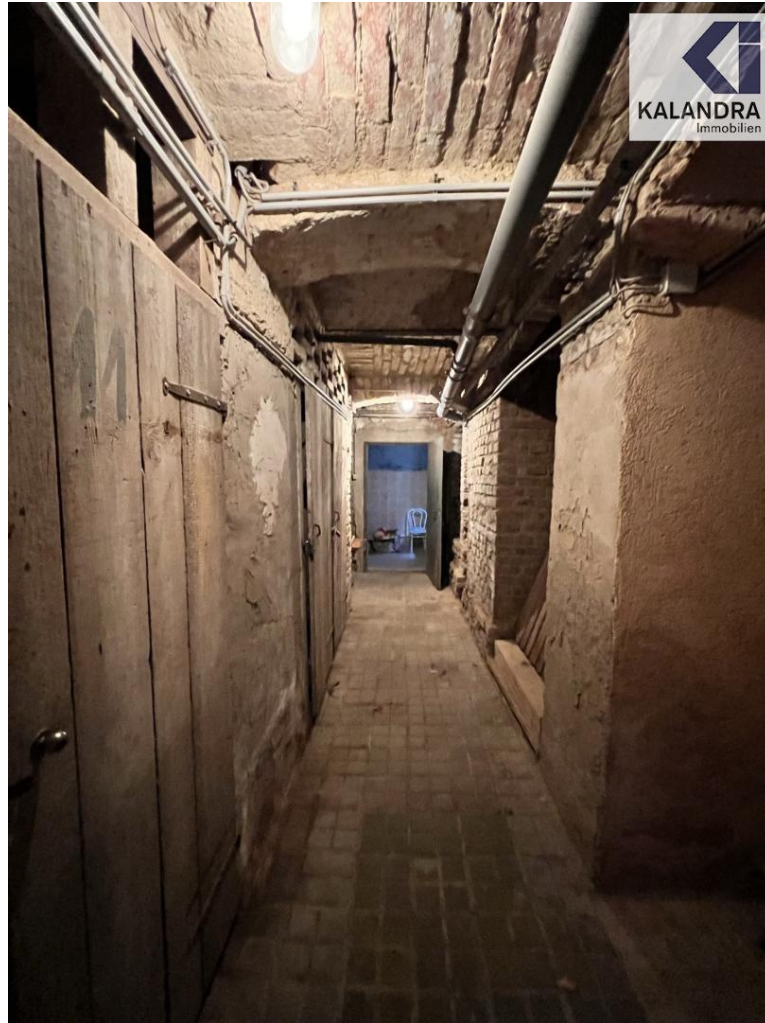
Visualisierung

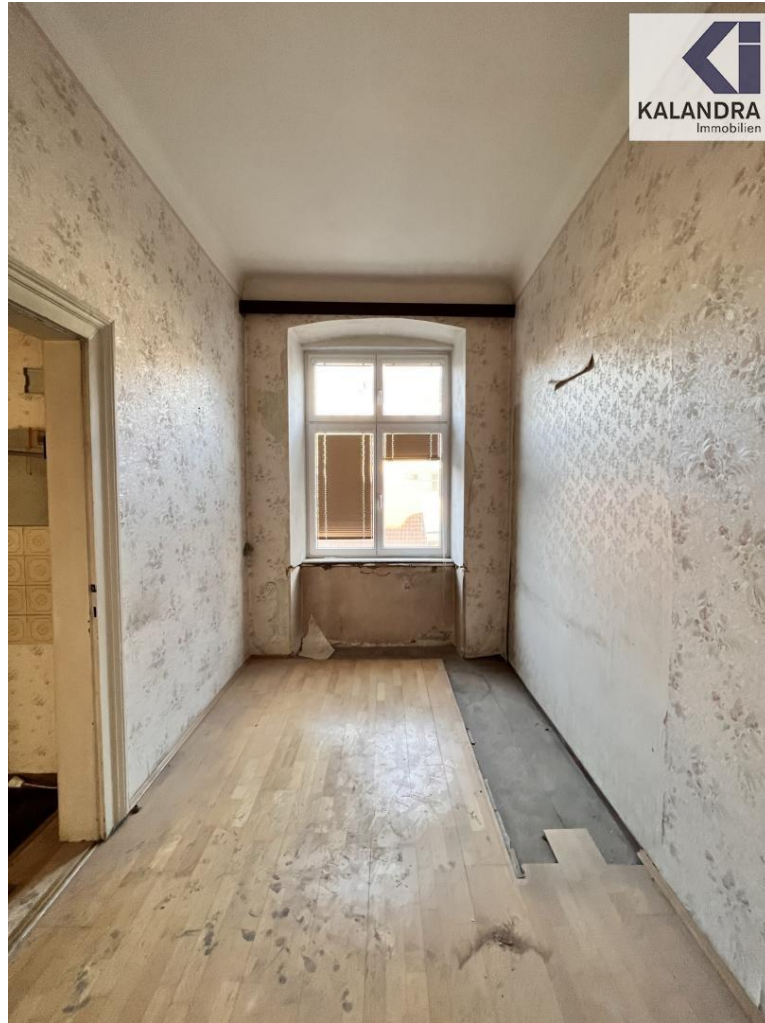




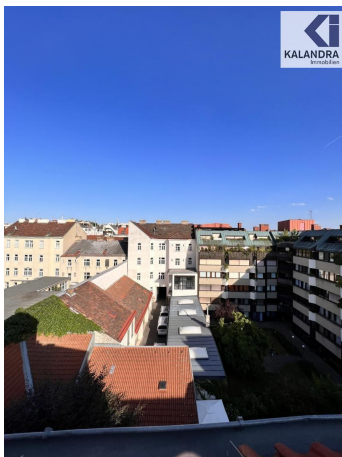
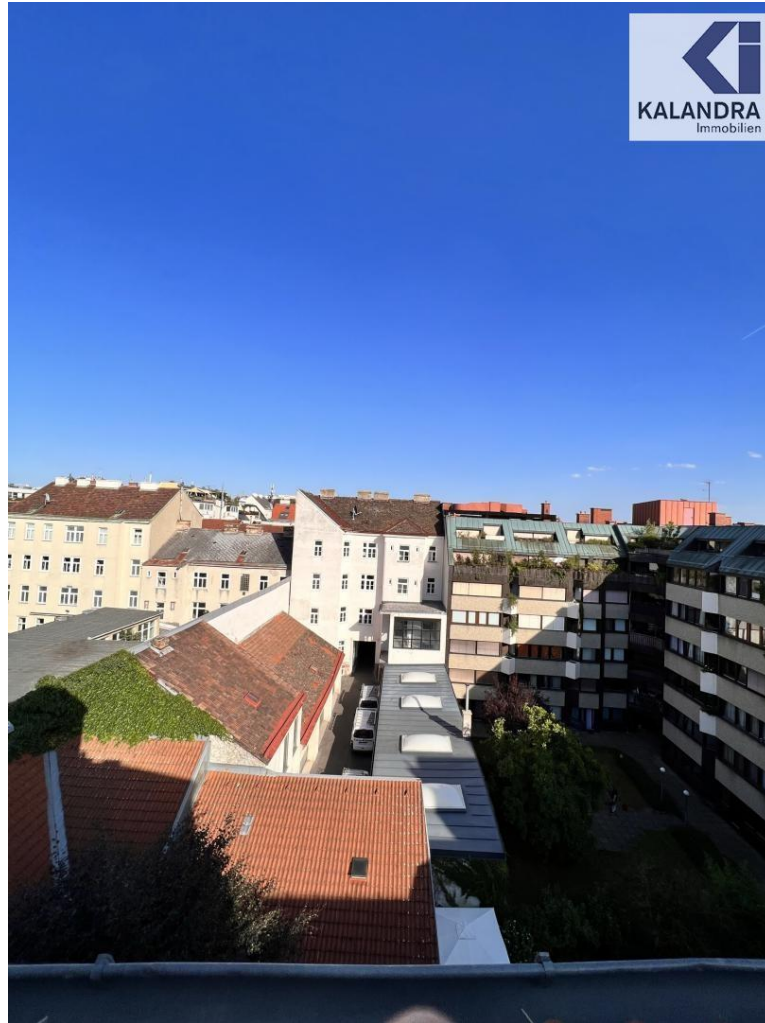














## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> Ausbaupotential ca. 364,07 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach Entwicklung ca. 853,43 m<sup>2</sup> Freiflächen nach Entwicklung ca. 85,05 m<sup>2</sup> Leerstandsquote 75% Erbaut 1906 Stockwerke 4 Bebaute Fläche ca. 320,00 m<sup>2</sup> 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.





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**