

Entwicklungsfähiges Mehrparteienhaus mit Dachausbaupotenzial in Wien 23

Objekt: FI - 620 • Karl-Krestan-Gasse 6 • 1230 Wien



Daten im Überblick

PLZ	1230
Ort	Wien
Straße	Karl-Krestan-Gasse
Hausnummer	6
Land	Österreich
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	1.200.000,00 €
Wohnfläche.	ca. 285 m ²

Nutzfläche	ca. 370 m ²
Grundstücksgröße	ca. 486 m ²
ImmoNr	FI - 620
Unterkellert	Teilweise
Freifläche	Gartenanteil
Befuerung	Gas
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Kanal
Baujahr	1932
Zustand	Sanierungsbedürftig

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein entwicklungsfähiges Mehrparteienhaus in Wien 23 mit erheblichem Ausbau- und Wertsteigerungspotenzial.

Die bestehende Liegenschaft verfügt derzeit über rund 370 m² Nutzfläche und ist teilweise unterkellert. Zusätzlich steht ein Rohdachboden mit ca. 180 m² zur Verfügung, der für einen Ausbau geeignet ist und somit eine wesentliche Erweiterung der vermietbaren bzw. nutzbaren Fläche ermöglicht.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund seiner Struktur und Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar sind unter anderem:

- Entwicklung zu einem klassischen Mehrparteienhaus mit mehreren Wohneinheiten
- Schaffung von Anlegerwohnungen mit nachhaltiger Vermietbarkeit
- Nutzung als großzügiges Ein- oder Mehrgenerationenhaus

Die Widmung sieht Bauklasse I in geschlossener Bauweise vor. Die maximal zulässige Verbauungsdichte ist bereits weitgehend ausgeschöpft, wodurch ein weiterer Ausbau primär im Bestand bzw. im Dachgeschoss erfolgt.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch den Eigengarten mit ca. 255 m², der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie Gartenwohnungen oder private Freiflächen eröffnet.

Insgesamt handelt es sich um eine Liegenschaft mit klarem Entwicklungspotenzial in gefragter Wohnlage, die sich insbesondere für Projektentwickler, Anleger oder auch Eigennutzer mit langfristigem Planungshorizont eignet.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Wien 23 – Liesing, einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Ein besonderer Standortvorteil ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zu zwei Bildungseinrichtungen, wodurch sich die Immobilie insbesondere für Familien, aber auch für die langfristige Vermietung sehr gut eignet. Diese Gegebenheit erhöht die nachhaltige Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Wohneinheiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Mehrere Buslinien sowie die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit sowohl innerhalb des Bezirks als auch in Richtung Wiener Innenstadt. Auch die individuelle Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen gegeben.

Die Nahversorgung ist durch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs im Umfeld sichergestellt. Darüber hinaus bietet der Bezirk Liesing eine gute Kombination aus urbaner Infrastruktur und Grünräumen, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.

Insgesamt handelt es sich um eine nachhaltig nachgefragte Wohnlage, die insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung eines Mehrparteienhauses mit anschließender Vermietung als wirtschaftlich attraktiv einzustufen ist.

Ausstattung Beschreibung

- Bestandsgebäude mit ca. 370 m² Nutzfläche
- Rohdachboden mit ca. 180 m² Ausbaupotenzial
- Teilunterkellerung vorhanden
- Eigengarten mit ca. 255 m²
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Potenzial zur Schaffung mehrerer Wohneinheiten
- Möglichkeit zur Realisierung von Freiflächen (Garten, Balkone) je nach Konzept
- Widmung: Bauklasse I, geschlossene Bauweise
- Verbauungsdichte bereits weitgehend ausgeschöpft

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 1.200.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung
des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für
Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Aussenansicht



Hofansicht



Garten



Garten



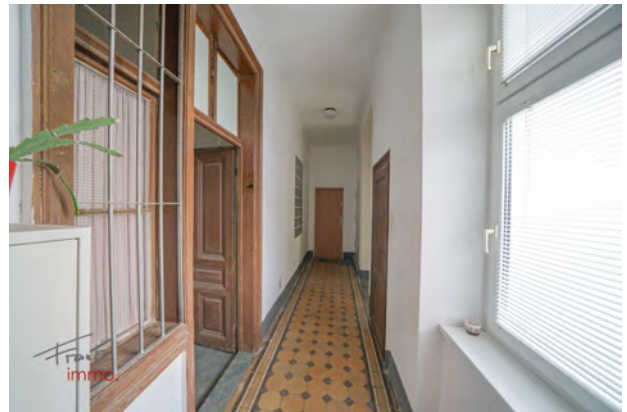
Garten



Hauseingang



Ausgang Garten



Flur EG



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



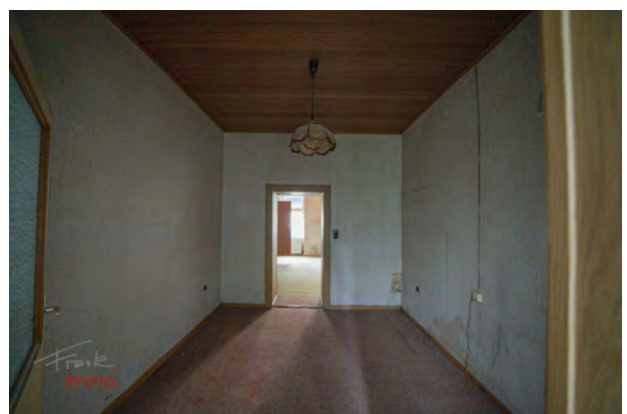
Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



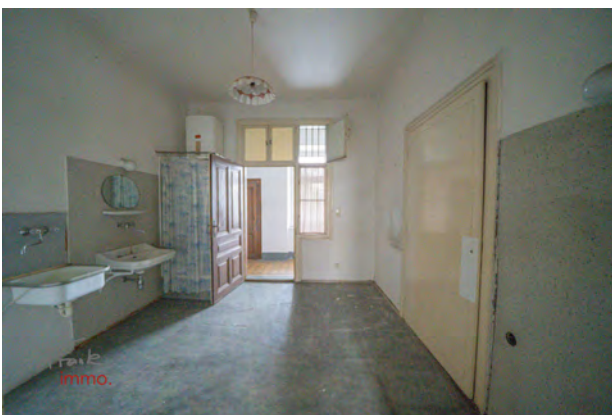
Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



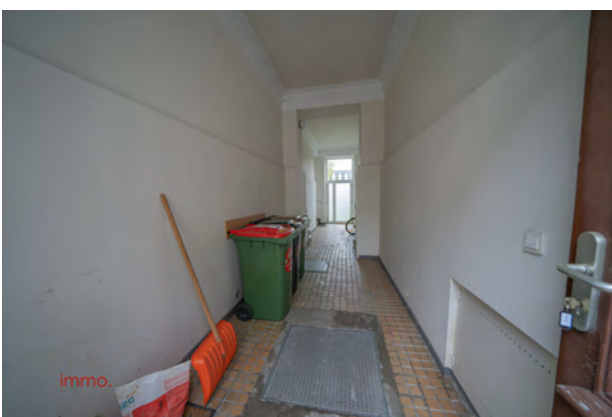
Bestand



Aufgang OG



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



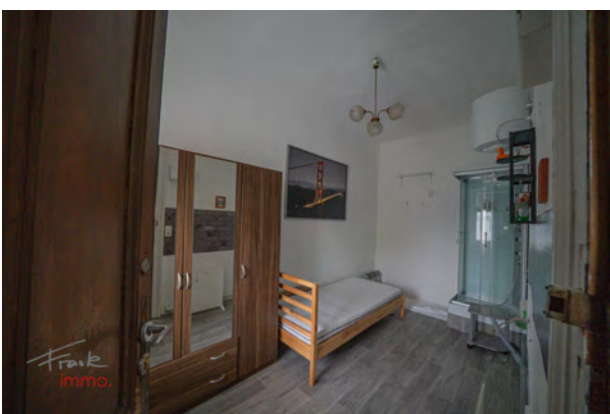
Bestand



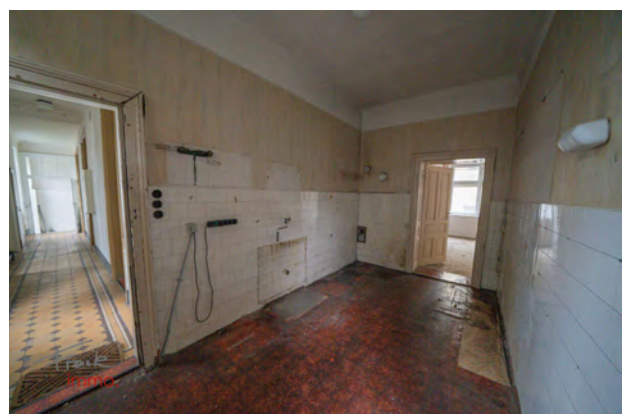
Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Bestand



Aufgang DG



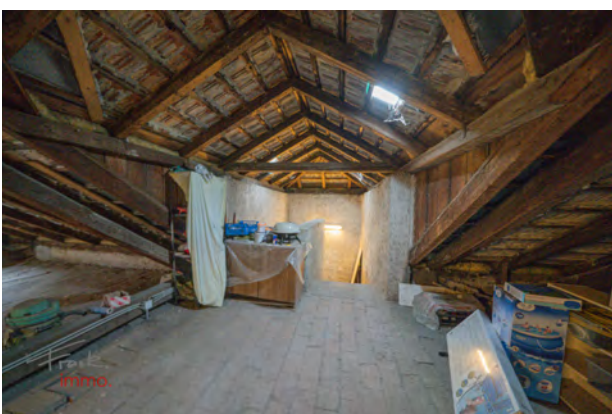
Dachboden



Dachboden



Dachboden



Dachboden

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.