



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

EXPOSÉ



ZINSHAUS IN 1050 WIEN

ZINSHAUS MIT ERHEBLICHEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL,
1050 WIEN (EZ 1540 KG 01008 MARGARETHEN GST-NR. 780/1)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick.....	4
2.	Lagebeschreibung.....	5
3.	Objektdetails	6
4.	Flächenwidmungsplan und unverbindliches Bebauungskonzept	6
5.	Grundbuchauszug	7
6.	Umgebungsplan	8
7.	Zinsliste	9
8.	Ergänzende Informationen zu Margareten.....	9
9.	Kontakt und Anhang.....	10
./1	Pläne.....	11
./2	unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie).....	18
./3	Fotos	20

1. ÜBERBLICK

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1050 Wien.

LIEGENSCHAFTSADRESSE	Diehlgasse 29, 1050 Wien
GRUNDBUCH	KG 01008 (Margarethen), EZ 1540, Bezirksgericht Innere Stadt Wien
KAUFGEGENSTAND	Zinshaus, 100% (B-LNR 7)
BAUJAHR	1899 laut Bauakt
HAUPTMIETZINS	Ca. EUR 4.700, -- HMZ netto/Monat. lt. Zinsliste. Insgesamt befinden sich in der Liegenschaft laut Zinsliste vom 16.04.2025, 28 Bestandseinheiten (2 Geschäftseinheiten, 26 Wohneinheiten). 11 Einheiten sind unbefristet vermietet, 9 Einheiten sind befristet vermietet (laut Zinsliste bis 2027) und 8 Einheiten sind leerstehend.
NUTZFLÄCHE	1.068,76m² lt. Zinsliste, nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) wäre zusätzlich eine Aufstockung um zwei weitere Geschosse, mit einer Netto-Wohnnutzfläche von etwa 379m² möglich.
FLÄCHENWIDMUNG	GB (Bauland, Gemischtes Baugebiet), Bauklasse IV (höchstens 21m), g (geschlossene Bauweise), G (gärtnerische Ausgestaltung), 15.00 (15,0m maximale Trakttiefe), Wohnzone
KAUFPREIS (ANGEBOT, VB)	EUR 2.999.000,--
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
LASTEN	Pfandrecht zugunsten der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (siehe GBA) sowie diverse Mietverhältnisse

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.



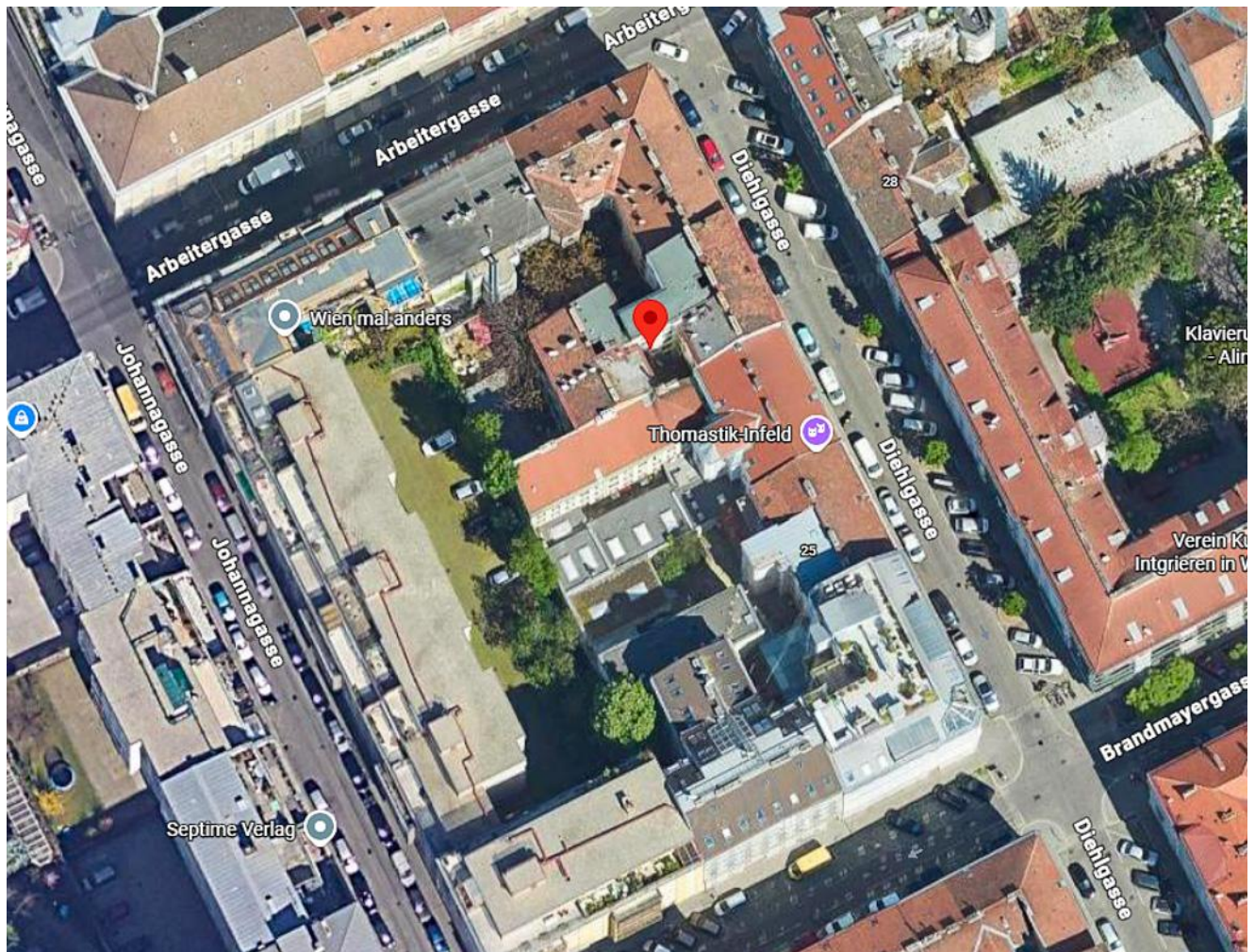
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

2. LAGEBESCHREIBUNG

Lage: Das zum Verkauf stehende Zinshaus liegt in zentraler Lage, an der westlichen Grenze von Margareten.

Öffentlicher Verkehr: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Gehminuten erreichbar: **59A**, Station Einsiedlerplatz (Oper, Karlsplatz-Bhf. Meidling), **12A**, Station Am Hundsturm (Schmelz, Gablenzgasse-Eichenstraße), **14A**, Station Reinprechtsdorfer Straße, Arbeitergasse (Neubaugasse-Reumannplatz), **Straßenbahn 6**, Station Arbeitergasse, Gürtel (Burggasse, Stadthalle-Geiereckstraße), **Straßenbahn 18**, Station Arbeitergasse, Gürtel (Burggasse, Stadthalle-Schlachthausgasse), **U4**, Station Margaretengürtel (Hütteldorf-Heiligenstadt), **Straßenbahn 62**, Station Eichenstraße (Oper, Karlsplatz-Lainz, Wolkersbergenstraße), **BB**, Station Eichenstraße (Baden Josefsplatz-Wien Oper).

Insgesamt bietet die Lage eine sehr gute Anbindung und Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenso fußläufig, nur wenige Minuten entfernt.



(GOOGLE MAPS)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

3. OBJEKTDDETAILS

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Zinshaus, mit insgesamt 5 Etagen (Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, 4.Stock) + Dachboden und verfügt laut Zinsliste derzeit über eine Nutzfläche von 1.068,76m², (Hauptmietzins netto pro Monat etwa EUR 4.700, --). Insgesamt gibt es 28 Einheiten (2 Geschäftseinheiten, 26 Wohneinheiten). 11 Einheiten sind unbefristet vermietet, 9 Einheiten befristet vermietet (laut Zinsliste bis 2027) und 8 Einheiten sind leerstehend.

Zusätzlich wäre eine Aufstockung um zwei weitere Etagen durchaus denkbar (entsprechende Genehmigungen, Bescheide bzw. Bestätigungen der MA19 liegen nicht vor).

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT

Der Flächenwidmungsplan sieht folgendes vor: GB (Bauland, Gemischtes Baugebiet), Bauklasse IV (höchstens 21m), g (geschlossene Bauweise), G (gärtnerische Ausgestaltung), 15.00 (15,0m maximale Trakttiefe), Wohnzone.

Nach erster, völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung, wären im Falle einer Aufstockung etwa weitere 379m² Netto-Wohnnutzfläche möglich, was bei insgesamt 7 Geschossebenen, eine Netto-Wohnnutzfläche von etwa 1.447m² ergeben würde (Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, 4.Stock, 1.DG, 2.DG).

Alle Angaben sind seitens des Verkäufers und seitens LIM-BROKER völlig unverbindliche Grobschätzungen, die auf unüberprüften Annahmen beruhen und für die keinerlei Gewähr übernommen wird.



(WIEN.GV.AT/FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN)



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

5. GRUNDBUCHAUSZUG



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1540

Letzte TZ 1084/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
780/1	GST-Fläche	534	
	Bauf. (10)	416	
	Bauf. (20)	118	Diehlgasse 29

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Sveta Immo12 Immobilien GmbH (FN 461223w)

ADR: Rennweg 51, Wien 1030

a 893/2025 Dissolutionsvertrag 2024-01-29, Nachtrag zum

Dissolutionsvertrag 2025-01-15 Eigentumsrecht

b 1084/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-02-06 (HG Wien, 3 S 16/25 k)

***** C *****

16 b 10194/2023 IM RANG 12159/2022 Pfandurkunde 2022-12-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.750.000,--

für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

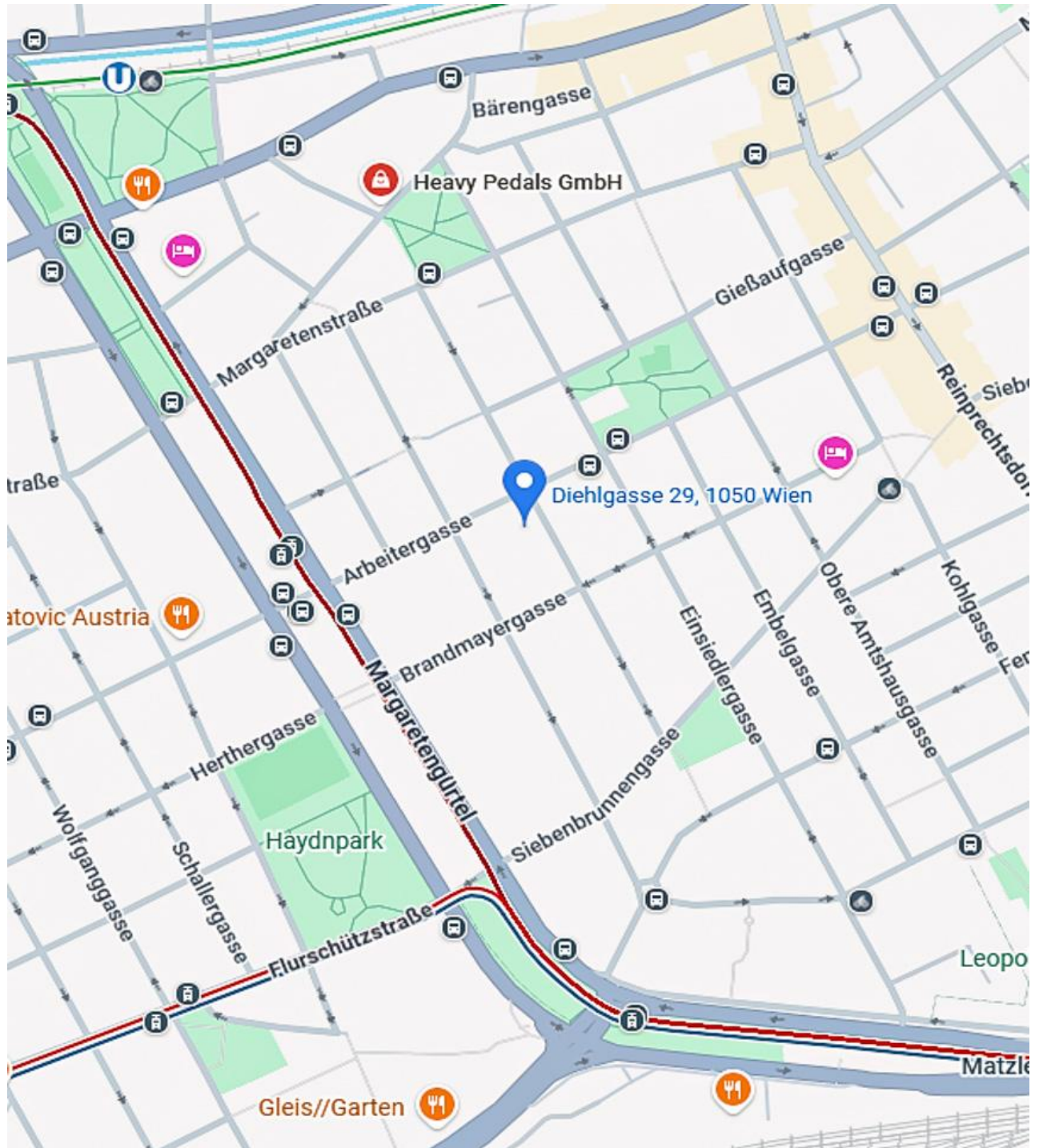
25.08.2025 20:56:59

(IMMONETZT GRUNDBUCHAUSZUG)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

6. UMGEBUNGSPLAN



(GOOGLE MAPS)



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

7. ZINSLISTE

Top	Mieter vs leerstehend	Nutzung	Kategorie	befristet / unbefristet	Nutzfläche (m²)	Netto-Mietzins (€/Moz)	Netto-Mietzins je m² (€/m²)	Netto-Mietzins nachhaltig je m²	Netto-Mietzins nachhaltig (€/Monat)
1	Thomastik-Info'd GmbH	Geschäft	-	unbefristet	164,74 m²	€ 1.665,38	€ 10,11/m²	€ 10,11/m²	€ 1.665,38/m²
2	Thomastik-Info'd GmbH	Geschäft	-	unbefristet	79,07 m²	€ 380,80	€ 4,82/m²	€ 4,82/m²	€ 380,80/m²
5	Hanife Mert	Wohnen	-	unbefristet	20,31 m²	€ 45,29	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 45,29/m²
6	Hanife Mert	Wohnen	-	unbefristet	27,87 m²	€ 83,76	€ 3,01/m²	€ 3,01/m²	€ 83,76/m²
7	Ahmad Almustafa	Wohnen	-	01.05.2025-31.5.2028 (Räumung bis Ende Oktober)	24,39 m²	€ 137,76	€ 5,65/m²	€ 5,65/m²	€ 137,76/m²
8	leerstehend	Wohnen	-	-	22,41 m²	-	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 49,97/m²
9	leerstehend	Wohnen	-	-	27,93 m²	-	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 62,28/m²
10	Nancy Ahmed	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	26,06 m²	€ 177,88	€ 6,83/m²	€ 6,83/m²	€ 177,88/m²
11	Nancy Ahmed	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	56,27 m²	€ 282,68	€ 5,02/m²	€ 5,02/m²	€ 282,68/m²
13	Adnan Alkredo	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	20,31 m²	€ 177,88	€ 8,76/m²	€ 8,76/m²	€ 177,92/m²
14	Mohammad A'shared	Wohnen	-	1.8.2024-31.8.2027	27,87 m²	€ 142,57	€ 5,12/m²	€ 5,12/m²	€ 142,69/m²
15	Dragisa Pšlanovic	Wohnen	-	unbefristet	24,39 m²	€ 55,19	€ 2,26/m²	€ 2,26/m²	€ 55,12/m²
16	Dragisa Pšlanovic	Wohnen	-	unbefristet	19,82 m²	€ 45,16	€ 2,28/m²	€ 2,28/m²	€ 45,19/m²
17	Mohamad al Hamoud	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	53,75 m²	€ 203,53	€ 3,79/m²	€ 3,79/m²	€ 203,71/m²
19	Bedriye Durgut	Wohnen	-	unbefristet	17,27 m²	€ 32,29	€ 1,87/m²	€ 1,87/m²	€ 32,29/m²
20	Bedriye Durgut	Wohnen	-	unbefristet	38,77 m²	€ 86,46	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 86,46/m²
21	leerstehend	Wohnen	-	-	49,55 m²	-	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 110,50/m²
23	Nancy Ahmed	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	25,36 m²	€ 154,30	€ 6,08/m²	€ 6,08/m²	€ 154,19/m²
24	Ismael Aktas	Wohnen	-	unbefristet	20,57 m²	€ 48,70	€ 2,37/m²	€ 2,37/m²	€ 48,75/m²
25	Nancy Ahmed	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	28,79 m²	€ 138,28	€ 4,80/m²	€ 4,80/m²	€ 138,19/m²
26	Nancy Ahmed	Wohnen	-	12.2024-28.2.2027	26,25 m²	€ 150,13	€ 5,72/m²	€ 5,72/m²	€ 150,15/m²
27	Nabil Naj Awadhi Ali al I-Wohnen	Wohnen	-	16.2025-30.6.2028 (Räumung bis Ende Oktober)	58,55 m²	€ 272,03	€ 4,65/m²	€ 4,65/m²	€ 272,03/m²
29	Ajaa Almo'amed Aldan	Wohnen	-	13.2024-31-3-2027	49,71 m²	€ 222,40	€ 4,47/m²	€ 4,47/m²	€ 222,20/m²
31	leerstehend	Wohnen	-	-	45,93 m²	-	€ 2,23/m²	€ 2,23/m²	€ 102,42/m²
33	Kamal al Haj suleman	Wohnen	-	01.04.2025-30.4.2028 (Räumung bis Ende Oktober)	29,15 m²	€ 55,38	€ 1,00/m²	€ 1,00/m²	€ 29,17/m²
34	Kamal al Haj suleman	Wohnen	-	01.04.2025-30.4.2028 (Räumung bis Ende Oktober)	26,20 m²	€ 49,78	€ 1,13/m²	€ 1,13/m²	€ 29,70/m²
35	Ferhat Demirel	Wohnen	-	unbefristet	17,71 m²	€ 33,48	€ 1,89/m²	€ 1,89/m²	€ 33,47/m²
36	Ferhat Demirel	Wohnen	-	unbefristet	39,76 m²	€ 67,75	€ 1,70/m²	€ 1,70/m²	€ 67,59/m²
Summe					1.068,76 m²	€ 4.708,86	€ 4,41/m²	€ 3,81/m²	€ 4.987,56/m²

Nutzung	Anz	Anz vermietet	Anz leer	NFL Gesamt	NFL leer	Leerstandsquote	Nettomiete je Monat	Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnen	26	22	4	824,95 m²	145,82 m²	17,68%	€ 2.662,68	€ 3,92/m²	€ 1,00/m²	€ 8,76/m²
Geschäft	2	2	0	243,81 m²	0,00 m²	0,00%	€ 2.046,18	€ 8,39/m²	€ 4,82/m²	€ 10,11/m²
Summe	28	24	4	1.068,76 m²	145,82 m²	13,64%	€ 4.708,86	€ 5,10/m²		

8. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU MARGARETEN

Margareten gilt traditionell als Arbeiterbezirk, hat sich aber in den letzten Jahren stark verändert. Heute findet man hier eine Mischung aus klassischen Gründerzeithäusern, modernen Neubauten als auch kreativen Ateliers und Galerien. Der Bezirk wird oft als einer der „authentischsten“ inneren Wiener Bezirke bezeichnet, weil er weniger touristisch geprägt ist als die benachbarten Bezirke Wieden oder Mariahilf.

Der Matzleinsdorfer Platz ist einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte Wiens. Durch den Ausbau der U-Bahn-Linie U2 gewinnt das Gebiet derzeit stark an Bedeutung. Die wichtigste Geschäftsstraße ist die Reinprechtsdorfer Straße, bekannt für ihre internationale Gastronomie und ihr buntes Grätzler-Leben. Ein Teil des berühmten Naschmarktes liegt an der Bezirksgrenze und prägt das Viertel wesentlich.

Der Bezirk bietet zentrale Lage (wenige Minuten zur Inneren Stadt), ausgezeichnete Öffi-Anbindung, lebendige Gastronomie sowie authentisches Wiener Grätzlergefühl. Dadurch zieht Margareten zunehmend junge Familien, Kreative und Berufstätige an.

Für Immobilieninteressierte ist Margareten besonders spannend, weil sich viele Grätzler, vor allem rund um Pilgramgasse, Reinprechtsdorfer Straße und Matzleinsdorfer Platz, in den letzten Jahren deutlich aufgewertet haben und weiterhin Entwicklungspotenzial besitzen.



9. KONTAKT UND ANHANG

Wir hoffen, Ihnen damit einen guten Überblick verschafft zu haben und erlauben uns, Ihnen einige nützliche Informationen und Unterlagen im nachfolgenden Anhang beizulegen. Diese sind:

- ./1 Pläne
- ./2 unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie)
- ./3 Fotos

Für weitere Fragen, allfällige Besichtigungs- oder Besprechungsanfragen oder alle sonstigen Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:

Clemens Limberg	A	Albertgasse 1A, 1080 Wien
	T	01/ 40 25 400
LIM-BROKER GmbH	M	0660 18 34 002
	E	office@lim-broker.at
Immobilienvermittlung	W	www.lim-broker.at

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

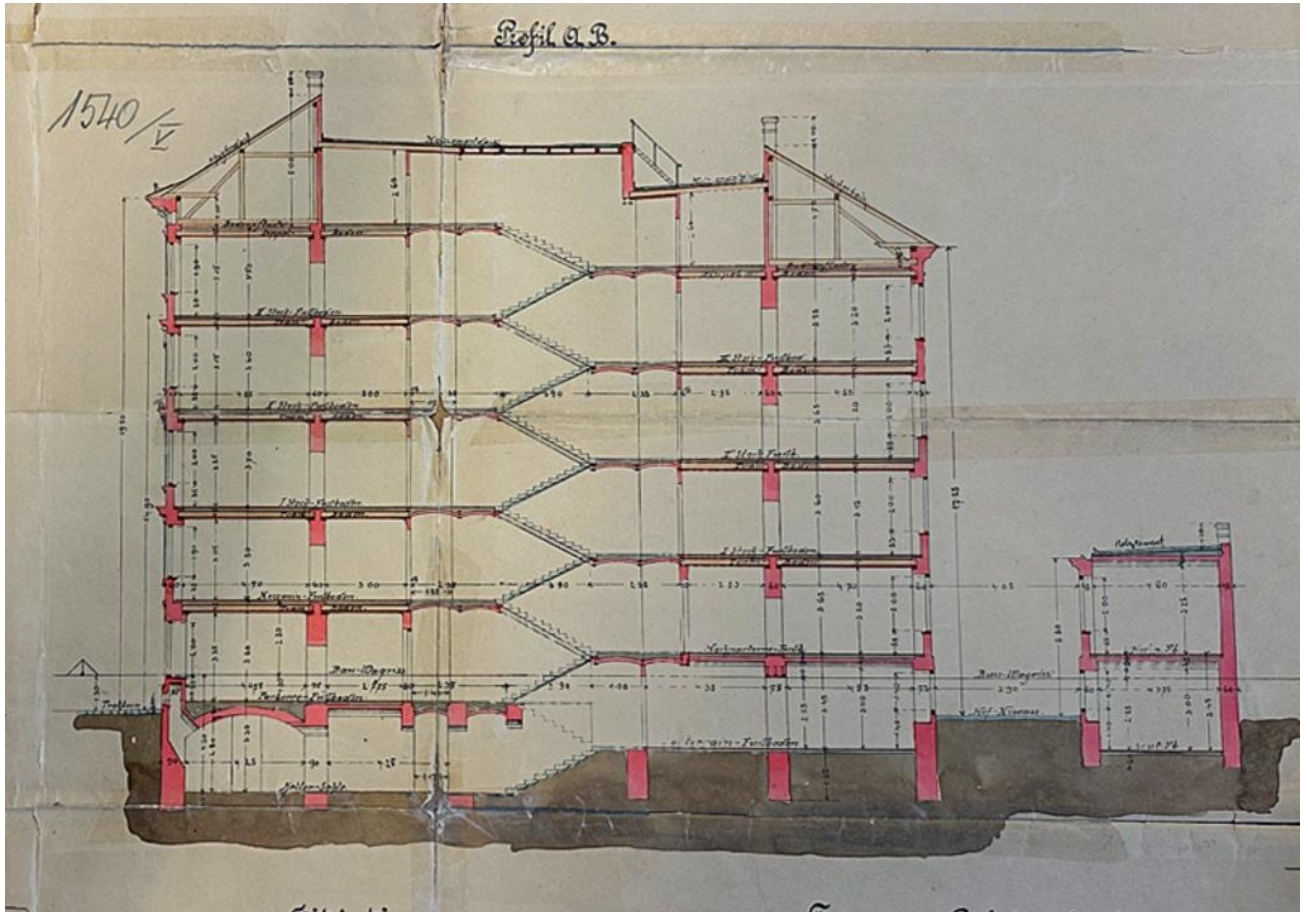
- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. Ust. Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

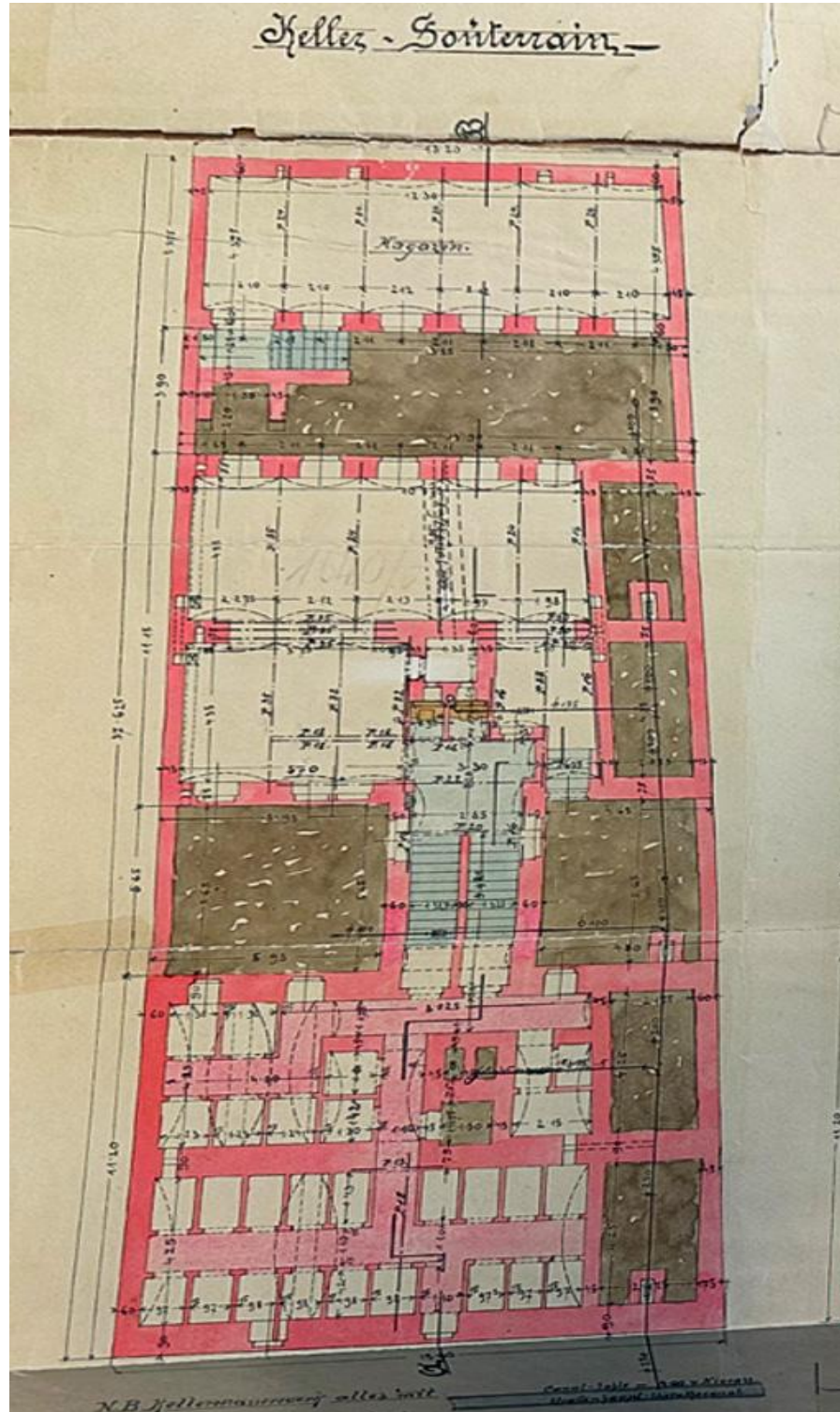
./1 PLÄNE



(SCHNITT)



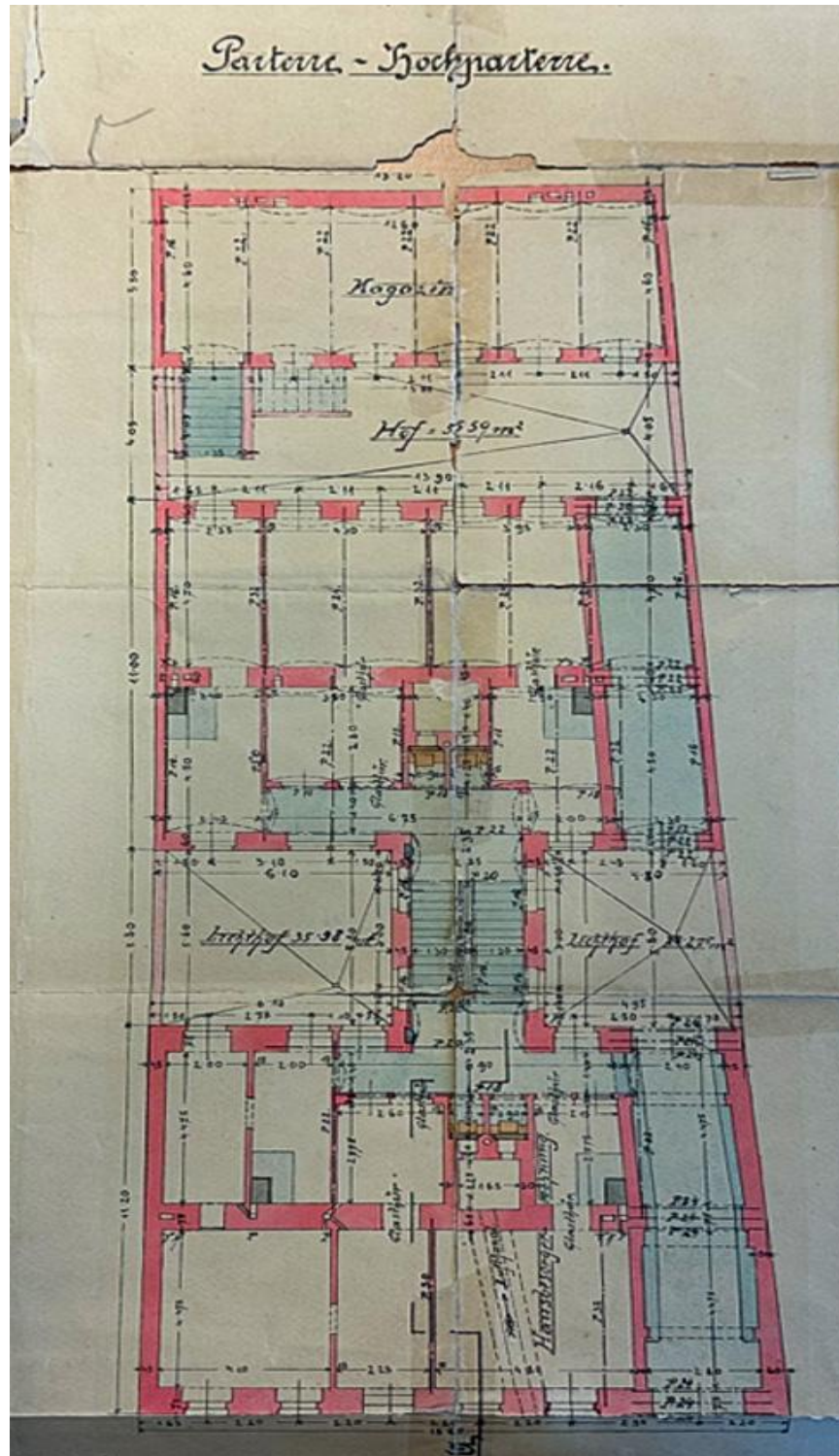
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(KELLER/SOUTERRAIN)



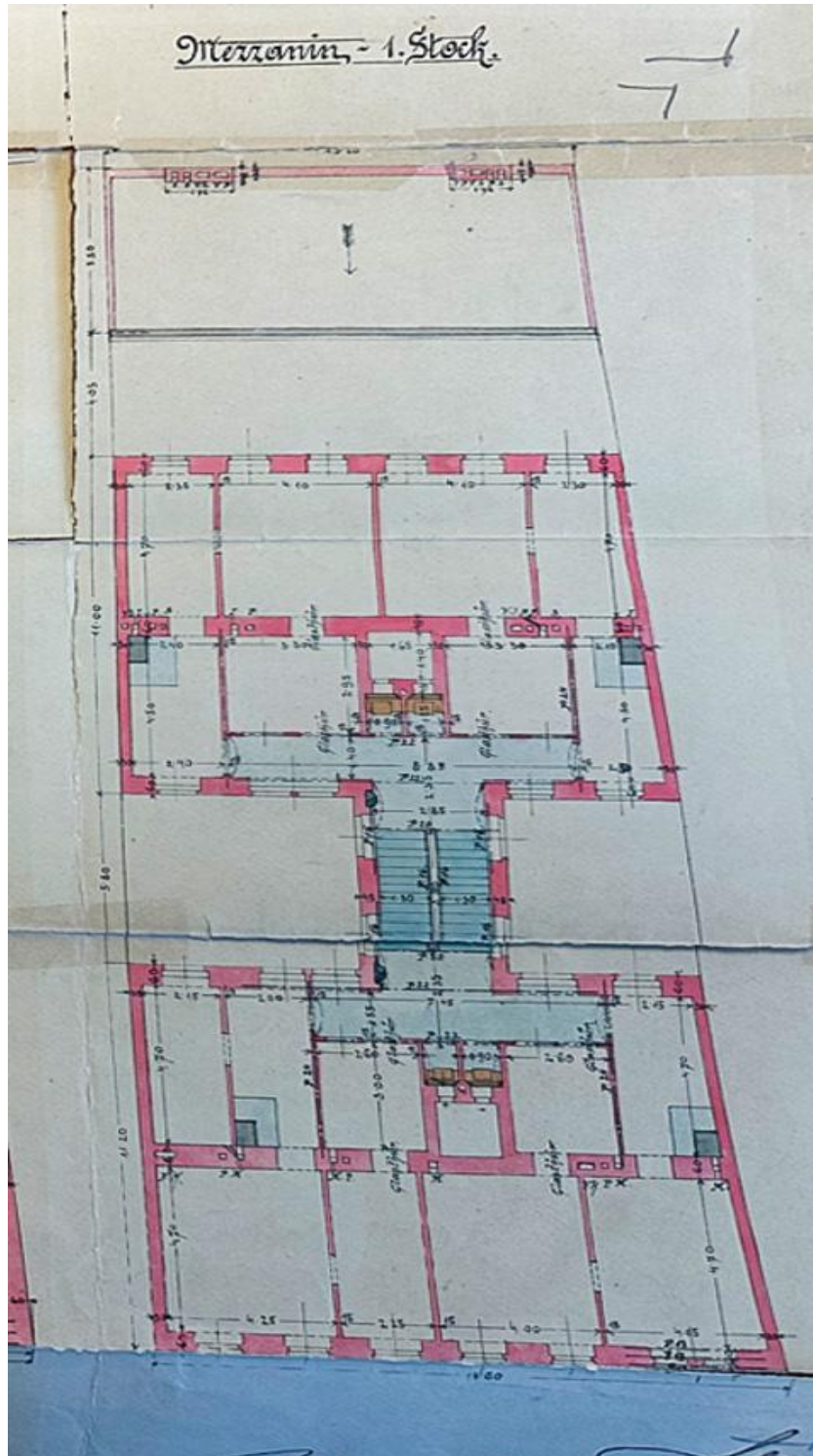
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(PARTERRE/HOCHPARTERRE)



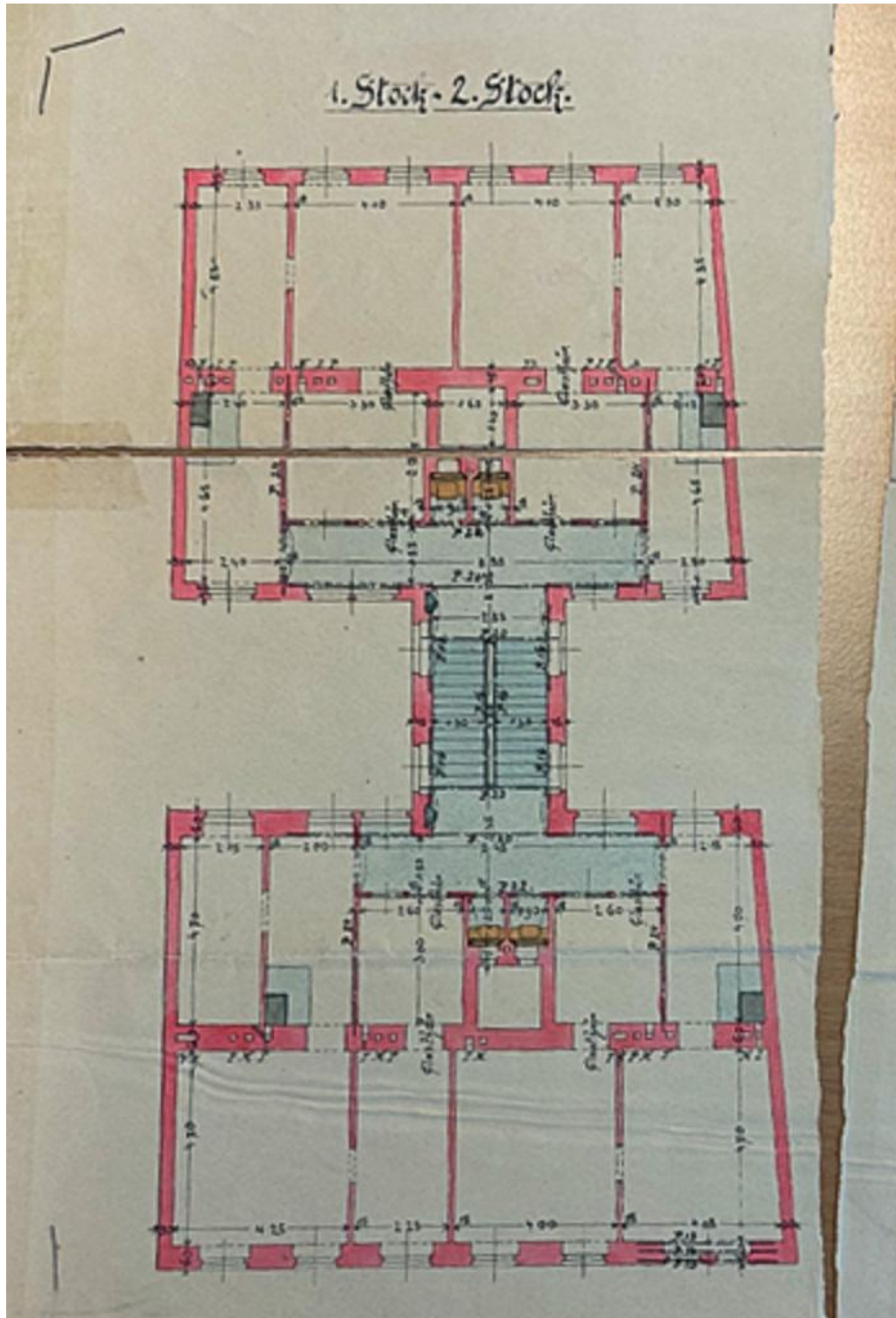
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(MEZZANINE/1. STOCK)



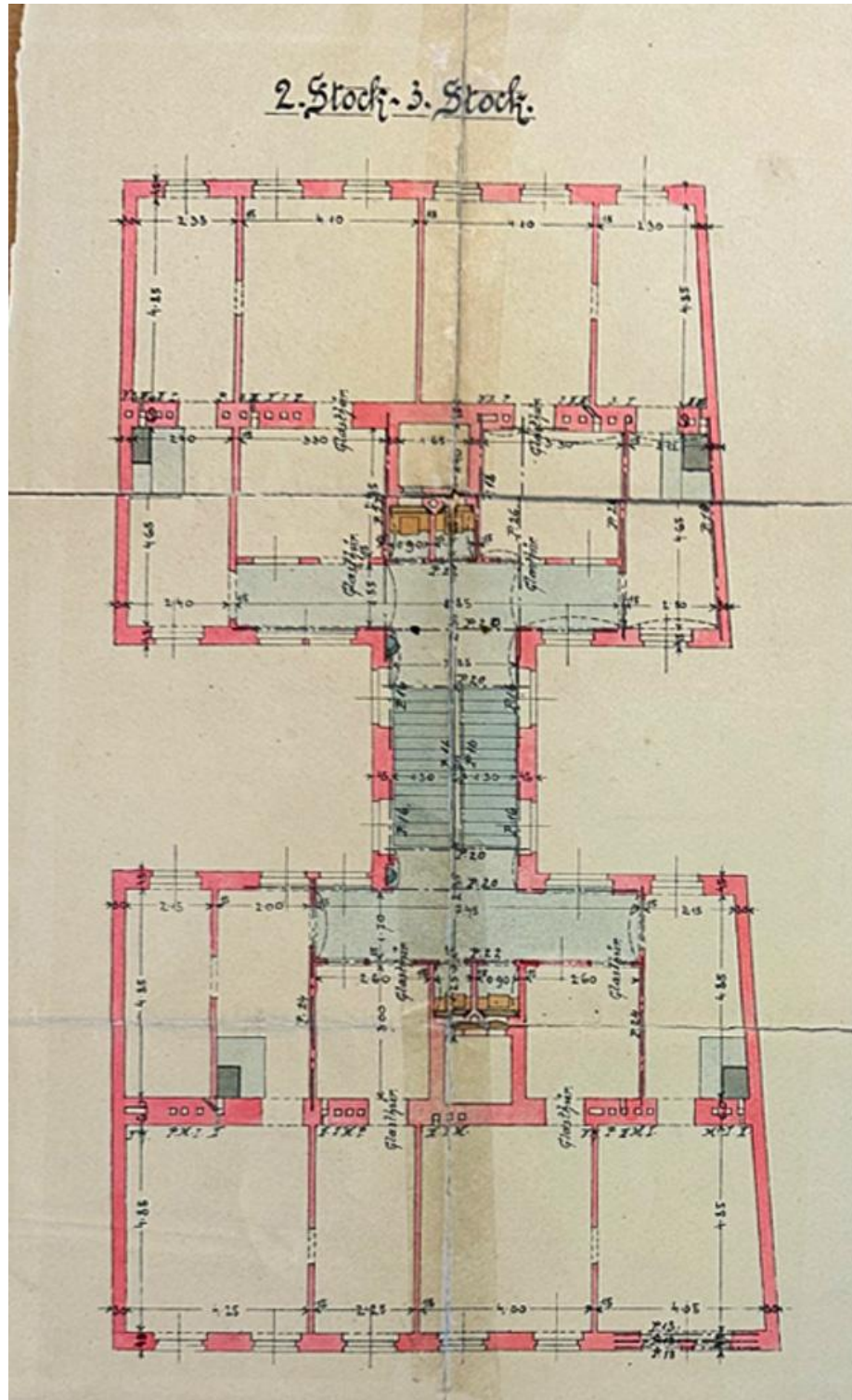
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(1. STOCK/2. STOCK)



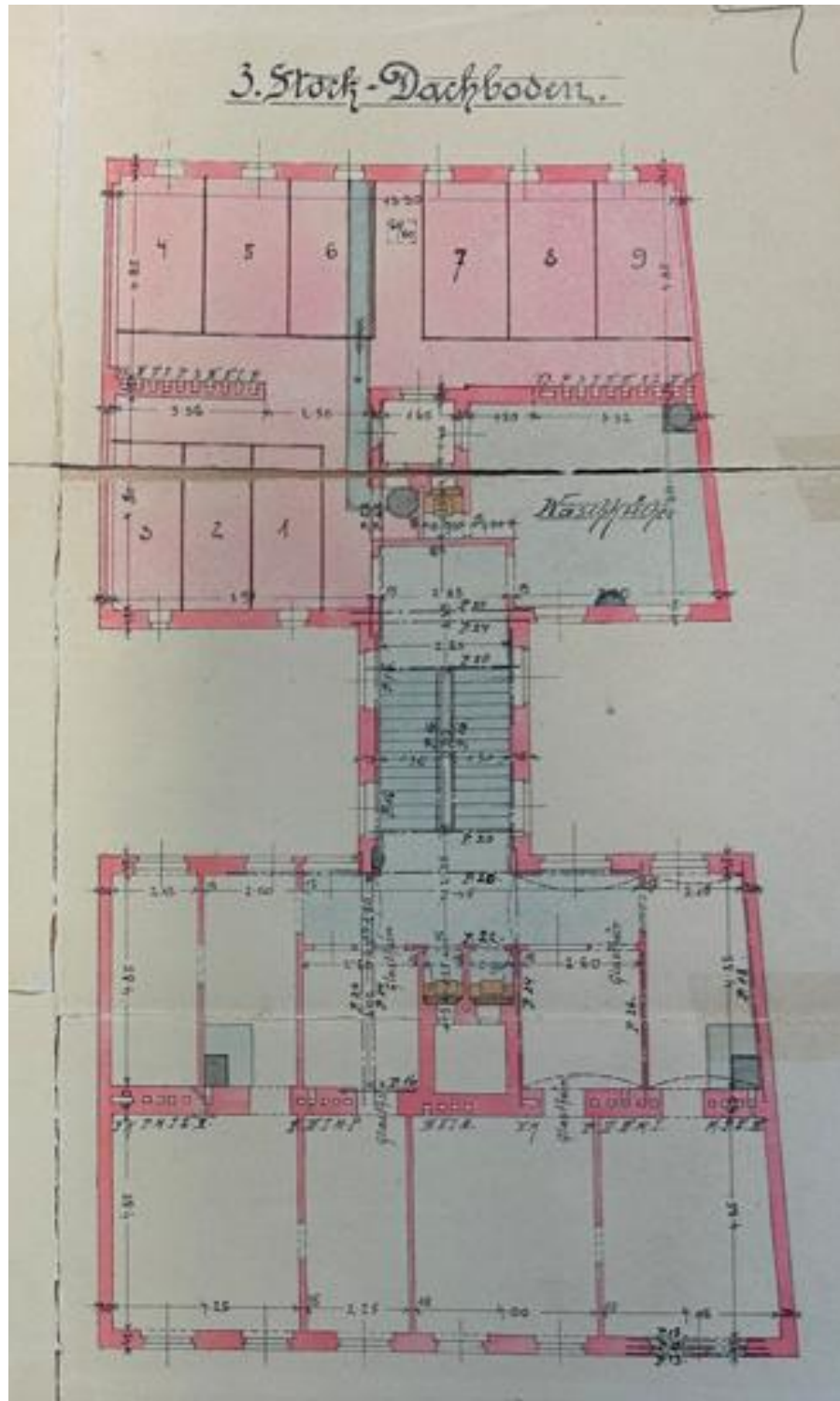
LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(2. STOCK/3. STOCK)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(3. STOCK/DACHBODDEN)



./2 UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT (VOR-STUDIE)

Diehlgasse 29, 1050 Wien

Gst lt. Grundbuch	780/1
EZ	1540
Bestand erhaltenswert	Baujahr vor 1945 -> Sollte ein Abbruch des Bestandes visiert werden, ist jedenfalls eine Zustimmung der MA 19 erforderlich
Straßenbreite	15,17
	Wohnzone
W	Wohngebiet
IV	12 - 21
g	geschlossene Bauweise
G	gärnerische Ausgestaltung
Gebäudehöhe	max. 4,50 ü. tatsächlicher Gh
g	geschlossene Bauweise

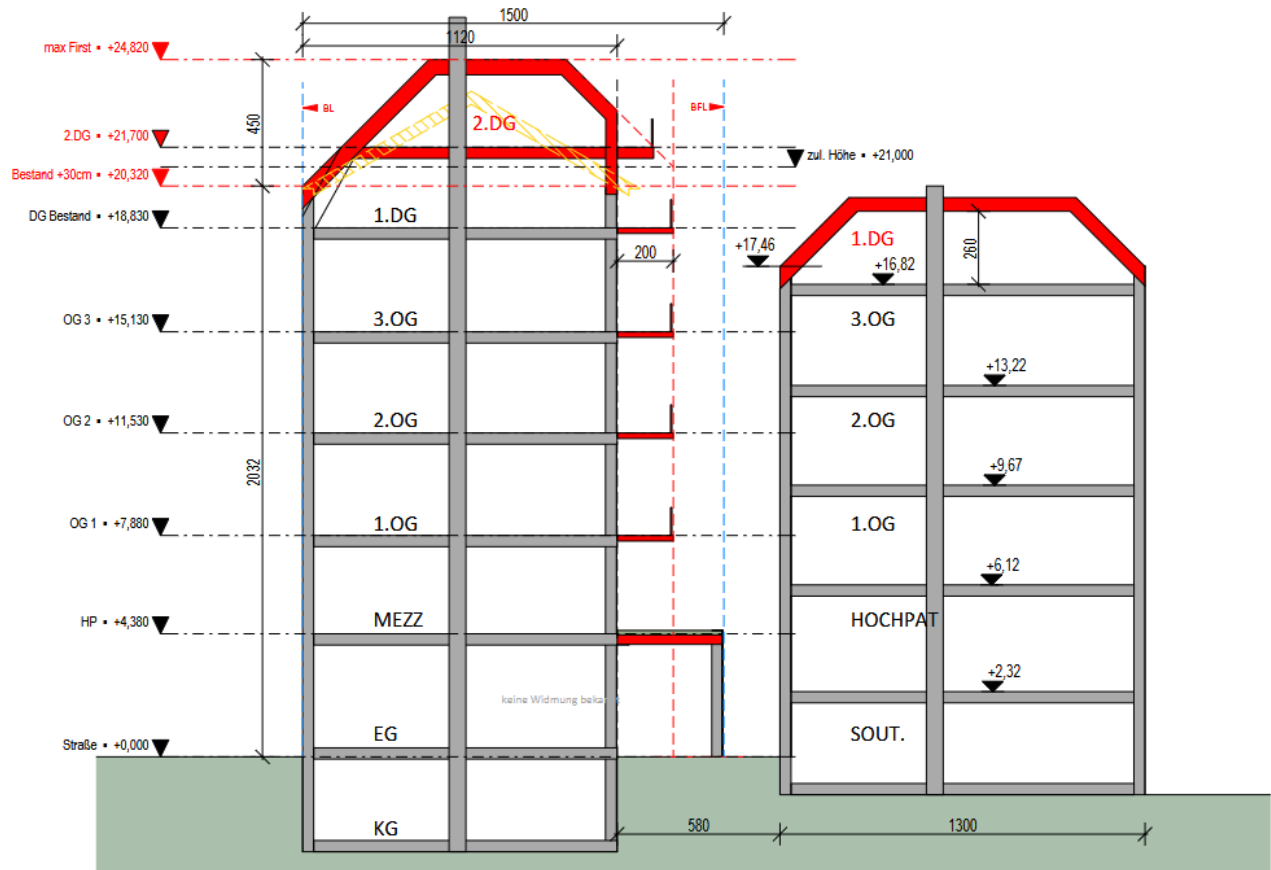
Flächen von möglichen Erkern, Loggien, Balkone nicht mit einbezogen / abgezogen

AUFSTOCKUNG im Bestand	Brutto WNF	Stockwerk	Abschlag	Nutzfläche Netto
TOP 41	140	Straße 2.DG	8	129
TOP 40	70	Straße 1.DG	8	64
TOP 39	75	Straße 1.DG	8	69
TOP 38	60	Hof 1.DG	8	55
TOP 37	67	Hof 1.DG	8	62
GESAMT				379



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung



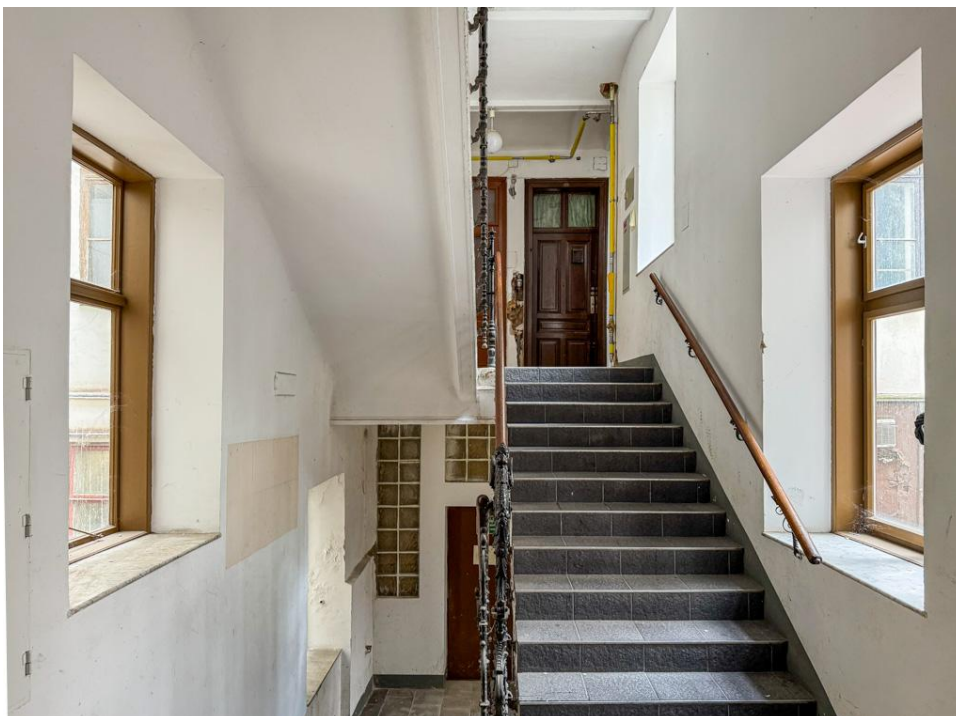


LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

./3 FOTOS



(EINGANGSBEREICH)



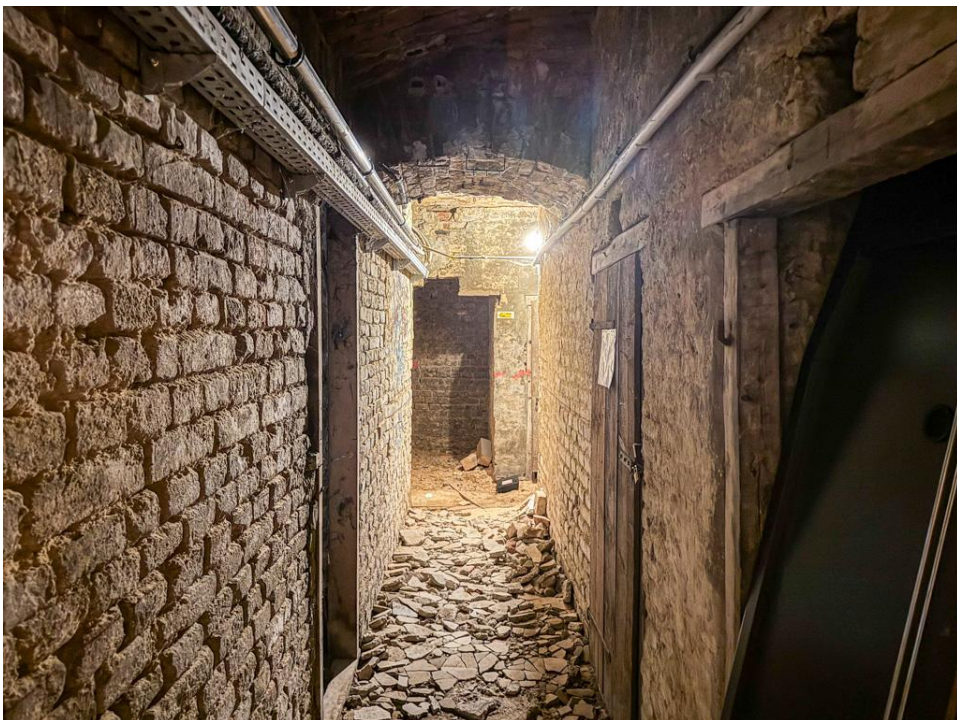
(STIEGENHAUS)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(INNENHOF)



(KELLER)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(DACHBODEN 1)



(DACHBODEN 2)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

LIM-BROKER GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 40 25 400
E office@lim-broker.at

FN 410687b (HG Wien)
UID ATU68510499

IBAN AT05 2011 1292 6433 0102
BIC GIBAATWWXXX