



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

EXPOSÉ



ECKZINSHAUS IN 1160 WIEN

ECKZINSHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL,
1160 WIEN (EZ 2805 KG 01405 OTTAKRING GST-NR. 2799)



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 Ottakring..... | 9 |
| 9. | Kontakt und Anhang..... | 10 |
| ./1 | Pläne..... | 11 |
| ./2 | unverbindliches Bebauungskonzept (Vor-Studie)..... | 15 |
| ./3 | Fotos | 17 |



1. ÜBERBLICK

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1160 Wien.

| | |
|-------------------------|---|
| LIEGENSCHAFTSADRESSE | Herbststraße 60, 1160 Wien |
| GRUNDBUCH | KG 01405 (Ottakring), EZ 2805, Bezirksgericht Hernalds |
| KAUFGEGENSTAND | Zinshaus, 100% (B-LNR 7) |
| BAUJAHR | 1898 laut Bauakt |
| HAUPTMIETZINS | Ca. EUR 4.900, -- HMZ netto/Monat. lt. Zinsliste (derzeit 100% vermietet). 3 Geschäftseinheiten, 11 Wohneinheiten (siehe Zinsliste vom 16.04.2025). 7 der 14 Einheiten (50%) sind unbefristet vermietet, 7 befristet |
| NUTZFLÄCHE | 961,40m ² lt. Zinsliste, nach erster völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung (Vor-Studie) wäre zusätzlich eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss, mit einer Netto-Wohnnutzfläche von 230m ² möglich (Brutto 270m ²). |
| FLÄCHENWIDMUNG | W (Bauland, Wohngebiet), Bauklasse III (beschränkt auf 14m), g (geschlossene Bauweise), G (gärtnerische Ausgestaltung), 12.00 (12,0m maximale Trakttiefe) |
| KAUFPREIS (ANGEBOT, VB) | EUR 1.999.000,-- |
| PROVISION | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| LASTEN | Pfandrecht zugunsten der Raiffeisen Regionalbank (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.

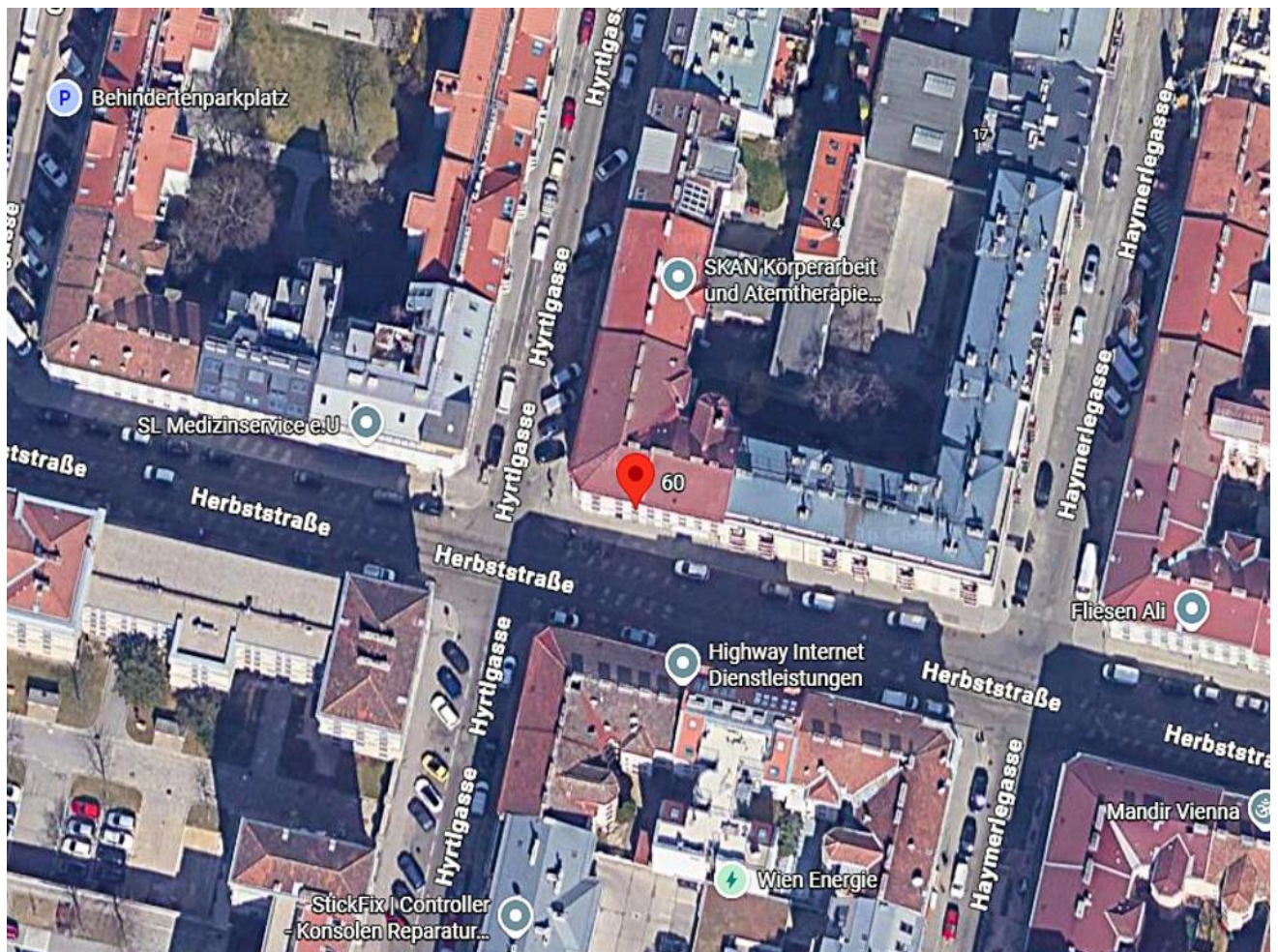


2. LAGEBESCHREIBUNG

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

Öffentlicher Verkehr: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Gehminuten erreichbar: **Straßenbahn 9**, Station Camillo-Sitte-Gasse (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **48A**, Station Panikengasse (Ring, Volkstheater-Klinik Penzing), **Straßenbahn 46**, Station Feßtgasse (Josefstädter Straße-Joachimsthalerplatz), **U6**, Station Burggasse, Stadthalle (Floridsdorf-Siebenhirten).

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



(GOOGLE MAPS)



3. OBJEKTDDETAILS

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckhaus, mit insgesamt 4 Etagen (Hochparterre, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock) + Dachboden und verfügt laut Zinsliste derzeit über eine Nutzfläche von 961,40m², die zu 100% vermietet ist (Hauptmietzins netto pro Monat etwa EUR 4.900, --). Insgesamt gibt es 14 Einheiten (3 Geschäftslokale, 11 Wohnungen). 7 der 14 Einheiten sind unbefristet vermietet, 7 befristet.

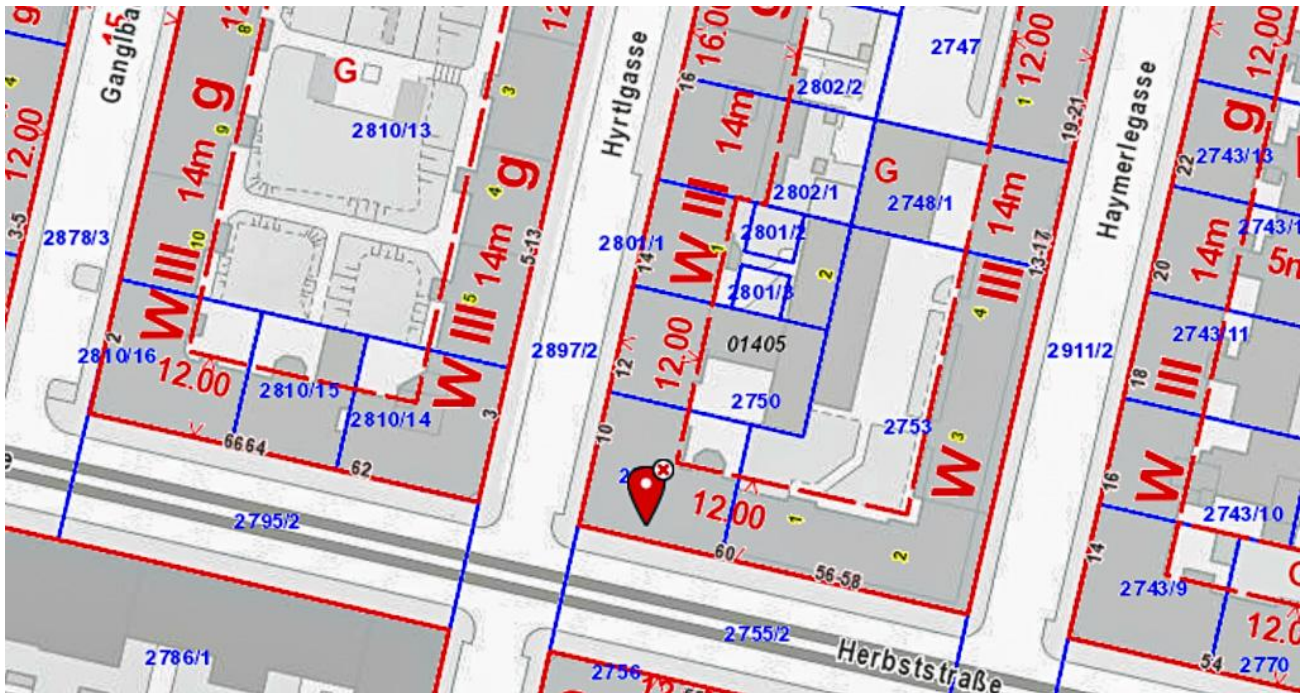
Zusätzlich wäre eine Aufstockung um eine weitere Etage durchaus denkbar (entsprechende Genehmigungen, Bescheide bzw. Bestätigungen der MA19 liegen nicht vor).

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT (VOR-STUDIE)

Der Flächenwidmungsplan sieht folgendes vor: W (Bauland, Wohngebiet), Bauklasse III (beschränkt auf 14m), g (geschlossene Bauweise), G (gärtnerische Ausgestaltung), 12.00 (12,0m maximale Trakttiefe)

Nach erster, völlig unverbindlicher und unüberprüfter Einschätzung, wären im Falle einer Aufstockung etwa weitere 230m² Netto-Wohnnutzfläche möglich, was bei insgesamt 5 Geschossebenen, eine Netto-Wohnnutzfläche von etwa 1.190m² ergeben würde (EG, 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, DG). Im Falle einer Aufstockung wären somit 3 weitere großzügige Wohneinheiten möglich.

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 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 2805

Letzte TZ 3182/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------------------------|
| 2799 | GST-Fläche | 421 | |
| | Bauf.(10) | 363 | |
| | Bauf.(20) | 58 | Herbststraße 60 Hyrtlgasse 10 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Sveta Aspernstraße 10 GmbH (FN 491942w)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6543/2021 IM RANG 5179/2021 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht

c 2943/2023 Verschmelzungsvertrag 2022-09-28 Eigentumsrecht vorgemerkt
für Sveta Immo12 Immobilien GmbH (FN 461223w) (mangels UB)

f 613/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 06.02.2025
(3 S 16/25 k - HG Wien)

GEGEN VORGEMERKTEN EIGENTÜMER B-LNR 7c

***** C *****

11 a 6543/2021 Pfandurkunde 2021-11-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.100.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen

(FN 122891y)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

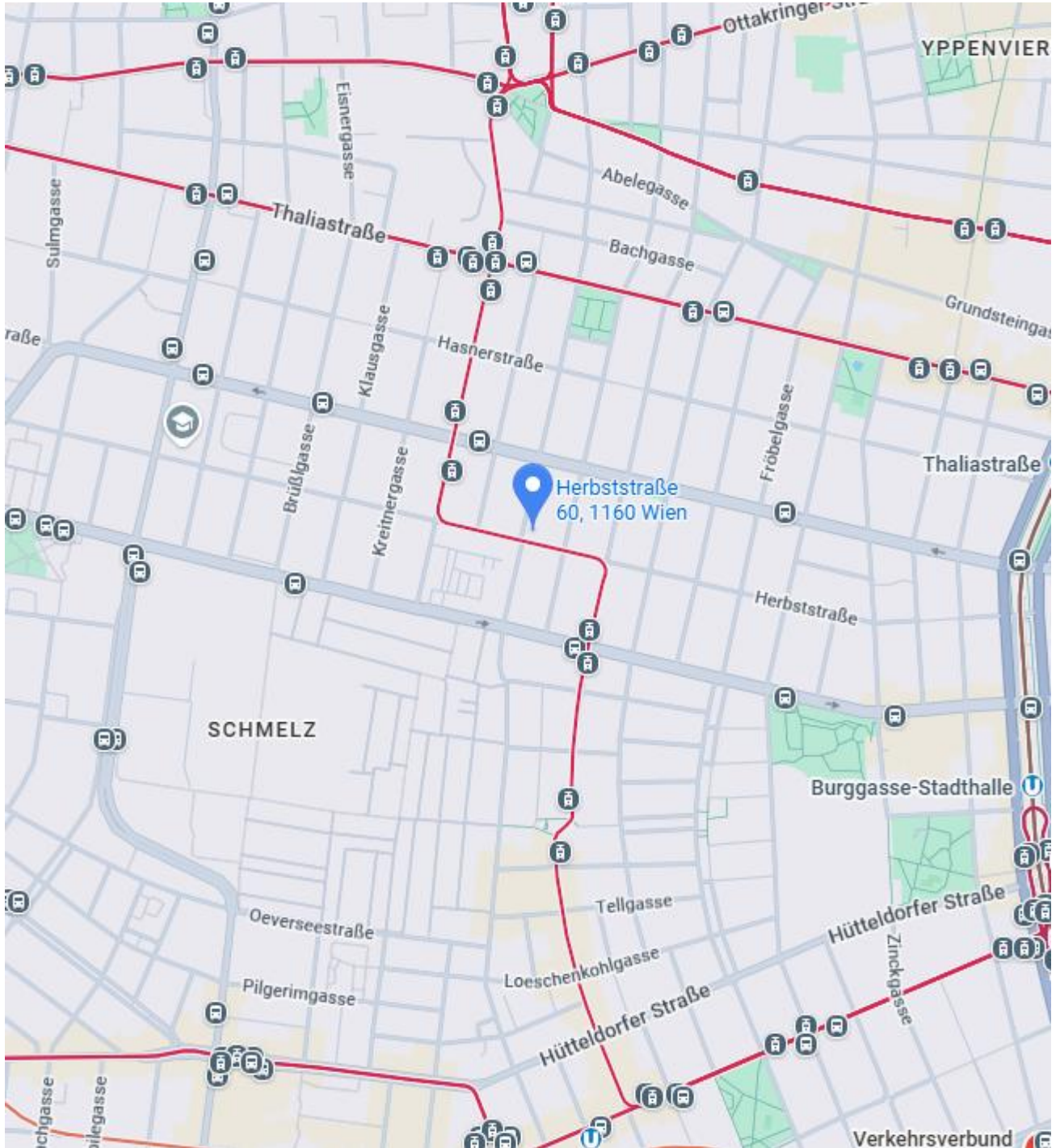
Grundbuch

05.08.2025 13:23:32

(IMMONETZT GRUNDBUCHAUSZUG)



6. UMGEBUNGSPLAN



(GOOGLE MAPS)



7. ZINSLISTE

| Einheit | Mieter | Vertragsdauer | Nutzfl. | Miete | pro m ² | BK | NK | Netto | Steuerinfo | Brutto |
|--------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 1.001 | MIAD Invest GmbH | 01.11.2023 - 31.05.2033 | 174,10 m ² | 441,35 € | 2,54 € | 431,77 € | 0,00 € | 873,12 € | 174,62 € | 1.047,74 € |
| 1.002 | "FEIN" Handel GmbH | 01.04.2022 - 31.03.2027 | 72,99 m ² | 179,07 € | 2,45 € | 181,02 € | 0,00 € | 360,09 € | 72,01 € | 432,10 € |
| 1.003 | BHT Heiztech OG | 15.08.2018 - unbefristet | 56,69 m ² | 330,43 € | 5,83 € | 140,59 € | 0,00 € | 471,02 € | 94,21 € | 565,23 € |
| 1.009 | Herr Bilal Alabdullah | 01.01.2023 - 31.01.2026 | 49,27 m ² | 360,54 € | 7,32 € | 122,19 € | 0,00 € | 482,73 € | 48,27 € | 531,00 € |
| 1.011 | Herr Willi Kudematsch | 01.01.1978 - unbefristet | 110,45 m ² | 294,84 € | 2,67 € | 273,92 € | 0,00 € | 568,76 € | 56,87 € | 625,63 € |
| 1.014 | Frau Maryam...Ahmed | 01.02.2022 - 29.02.2028 | 82,55 m ² | 725,91 € | 8,79 € | 204,72 € | 0,00 € | 930,63 € | 93,06 € | 1.023,69 € |
| 1.017 | Frau Jovanka Nikolic | 01.03.1996 - unbefristet | 48,44 m ² | 144,55 € | 2,98 € | 120,13 € | 0,00 € | 264,68 € | 26,47 € | 291,15 € |
| 1.019 | Familie Ivan und Maria Jurisic | 01.01.1994 - unbefristet | 58,29 m ² | 261,58 € | 4,49 € | 144,56 € | 0,00 € | 406,14 € | 40,62 € | 446,76 € |
| 1.023 | Herr Mahmoud...Ibrahim | 01.02.2022 - 29.02.2028 | 55,51 m ² | 587,08 € | 10,58 € | 137,67 € | 0,00 € | 724,75 € | 72,48 € | 797,23 € |
| 1.025 | Familie Latko und Nada Zec | 01.05.1997 - unbefristet | 50,56 m ² | 308,39 € | 6,10 € | 125,39 € | 0,00 € | 433,78 € | 43,38 € | 477,16 € |
| 1.027 | Herr Nedeljko Vukovic | 01.08.2024 - unbefristet | 30,62 m ² | 65,35 € | 2,13 € | 75,94 € | 0,00 € | 141,29 € | 14,13 € | 155,42 € |
| 1.028 | Herr Nedeljko Vukovic | 01.08.2024 - unbefristet | 28,22 m ² | 54,50 € | 1,93 € | 69,99 € | 0,00 € | 124,49 € | 12,45 € | 136,94 € |
| 1.029 | Herr Karim Barati | 01.10.2022 - 31.10.2025 | 91,04 m ² | 665,06 € | 7,31 € | 225,78 € | 0,00 € | 890,84 € | 89,09 € | 979,93 € |
| 1.031 | Herr Hisham...Omar | 01.06.2022 - 15.03.2028 | 52,67 m ² | 490,06 € | 9,30 € | 130,62 € | 0,00 € | 620,68 € | 62,07 € | 682,75 € |
| SUMME | | | 961,4 m² | 4.908,71 € | | 2.384,29 € | 0,00 € | 7.293,00 € | 899,73 € | 8.192,73 € |

8. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU OTTAKRING

Ottakring zählt zu den spannendsten und vielfältigsten Bezirken Wiens. Er verbindet klassischen Arbeiterbezirk, multikulturelles Stadtleben, Wiener Tradition und überraschend viel Grün.

Der Brunnenmarkt ist einer der bekanntesten Märkte Wiens. Hier bekommst du Gemüse, Gewürze, orientalische Spezialitäten, Streetfood und Wiener Alltag pur. Rund um den Yppenplatz entstand in den letzten Jahren eine sehr lebendige Gastro- und Kulturszene.

Die Ottakringer Brauerei ist die letzte große unabhängige Wiener Brauerei und ein echtes Wahrzeichen des Bezirks. Neben Bierproduktion gibt es dort regelmäßig Festivals, Konzerte und Events.

Je weiter man Richtung Westen kommt, desto grüner wird Ottakring. Der Wilhelminenberg bietet einen großartigen Blick über Wien.

Die historische Kuffner-Sternwarte wurde 1886 gegründet und gehört zu den bedeutenden astronomischen Einrichtungen Wiens.

Viele vergessen, dass Ottakring früher stark vom Weinbau geprägt war. Der legendäre Heurige 10er Marie gilt als einer der ältesten Heurigen Wiens. Schon Franz Schubert und die Schrammel-Brüder sollen dort eingekehrt sein.





LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

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 |

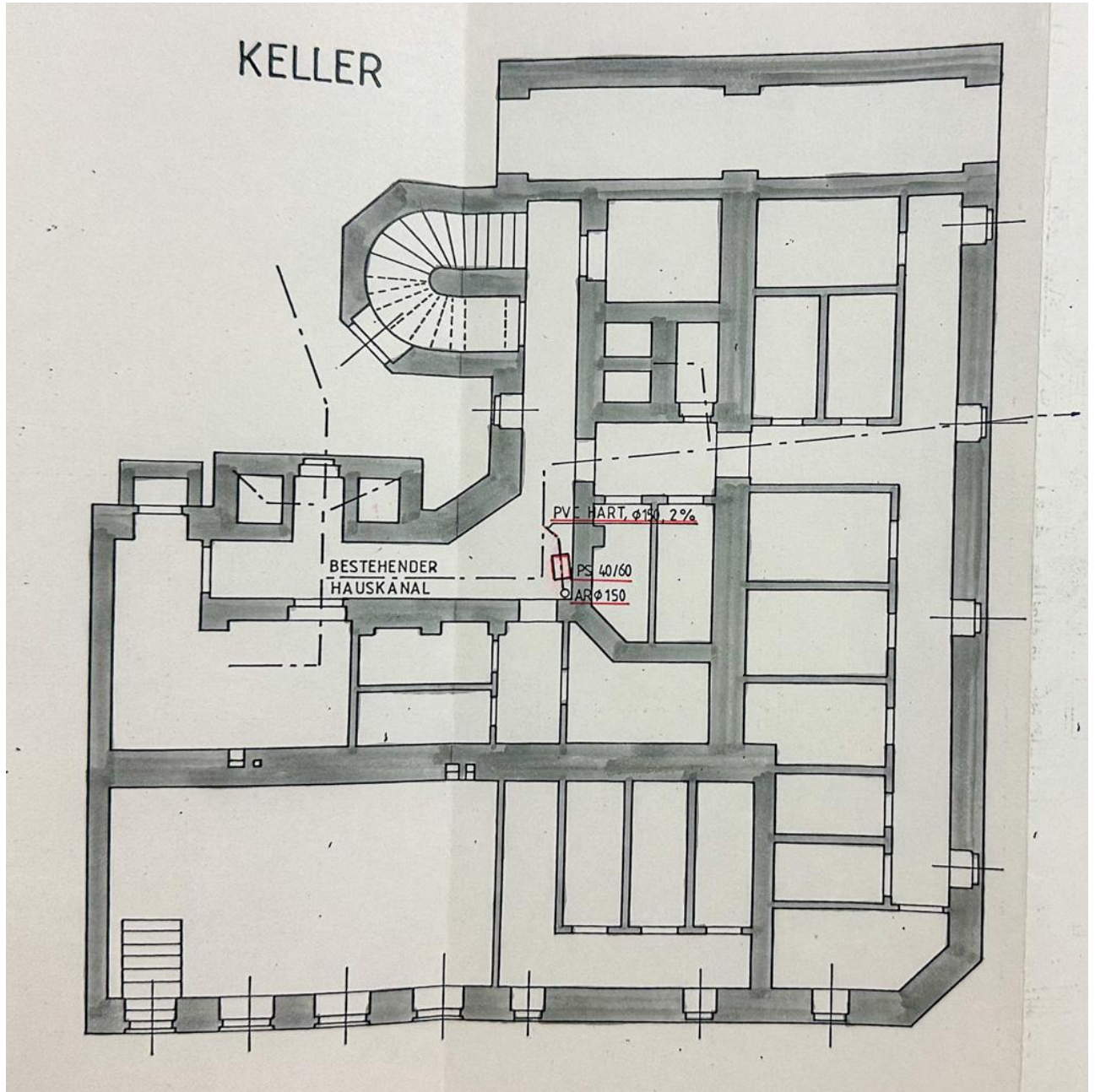
Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 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.



./1 PLÄNE



(KELLER)



./2 UNVERBINDLICHES BEBAUUNGSKONZEPT (VOR-STUDIE)

GROBSTUDIE DG- Ausbau
Aufklappung ab Bestand möglich

Herbststraße 60, 1160 Wien

Die Studie basiert rein auf die Bestandspläne und Maße von von wien-gv.at

| | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------|--------------|--|
| Gst lt. Grundbuch | 2799 | | | |
| Bebaut lt. Grundbuch | 363 | | | |
| Das Bestandsobjekt ist erhaltenswert | Baujahr vor 1945 -> Sollte ein Abbruch des Bestandes visiert werden, ist jedenfalls eine Zustimmung der MA 19 erforderlich | | | |
| Höhe gemittelt | 65,71 | 66,62 | <u>66,17</u> | |
| | 66,62 | 66,07 | 66,35 | |
| | | Diff | 0,18 | |
| Straßenbreite | 12 | | | |
| W | Wohngebiet | | | |
| III beschränkt auf 14m | 14,00 | Straßentrakt 12m tief | | |
| g | geschlossene Bauweise | | | |
| Gebäudehöhe | max. 4,50 ü. tatsächlicher Gh | | | |

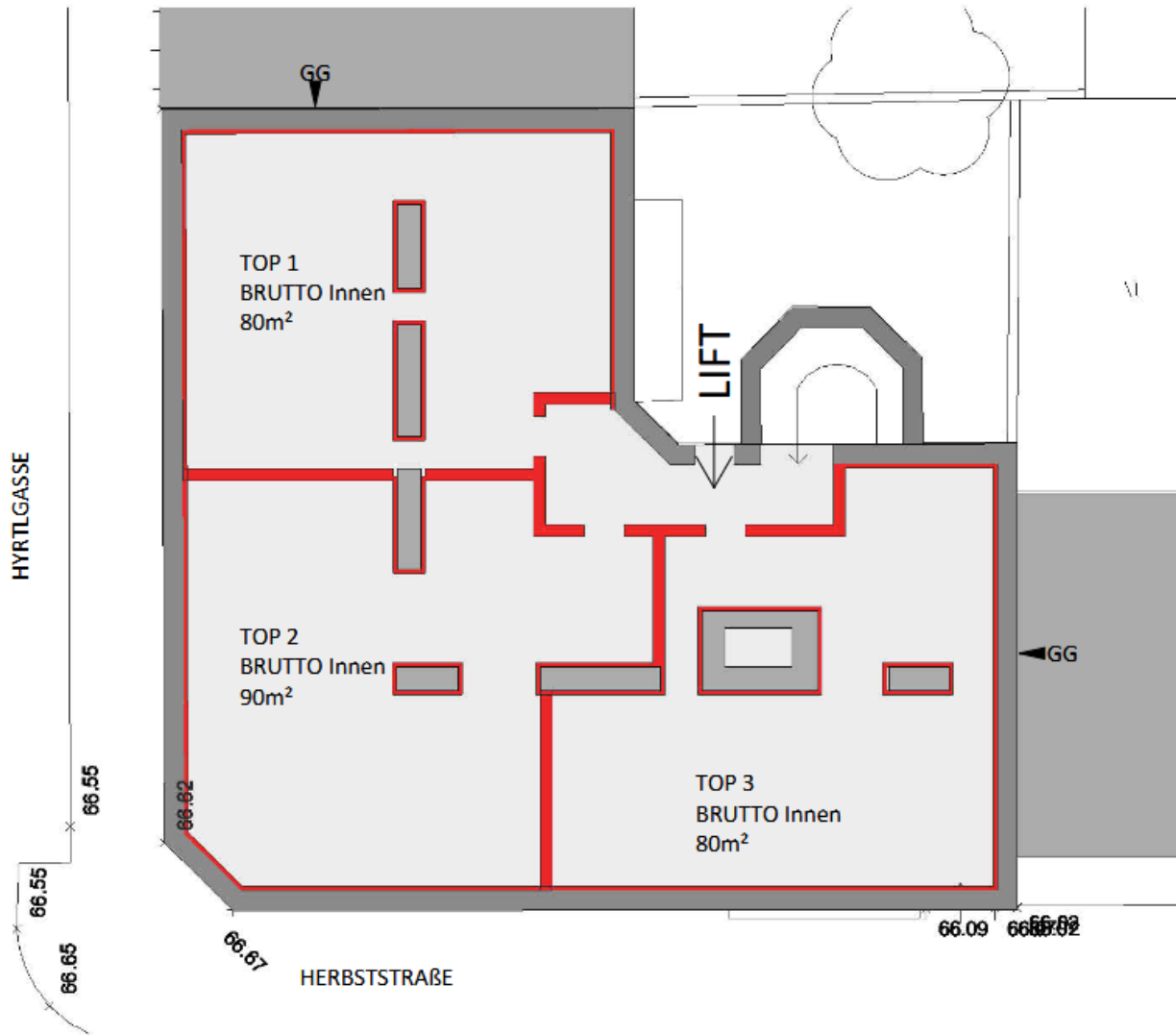
Ein barrierefreie Zugang zum Lift und in das Haus muss hergestellt werden. Ggf. Treppenschräglift erforderlich.
Eine mögliche Deckenabsenkung, macht bei einem Eckhaus mit 12m Trakttiefe keinen Sinn.

| Aufstockung | Brutto Innen | Stockwerke | Faktor | Wohnnutzfläche m ² Netto |
|------------------------|--------------|------------|--------|-------------------------------------|
| Aufstockung im Bestand | 270 | 1 | 15 | 230 |

| mögliche Wohnungseinteilung | WNF brutto | Stockwerke | Faktor | Wohnnutzfläche m ² Netto |
|-----------------------------|------------|------------|--------|-------------------------------------|
| TOP 1 | 80 | 1 | 8 | 74 |
| TOP 2 | 90 | 1 | 8 | 83 |
| TOP 3 | 80 | 1 | 8 | 74 |
| Gesamt | | | | 230 |



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung





LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

./3 FOTOS



(AUSSENANSICHT)



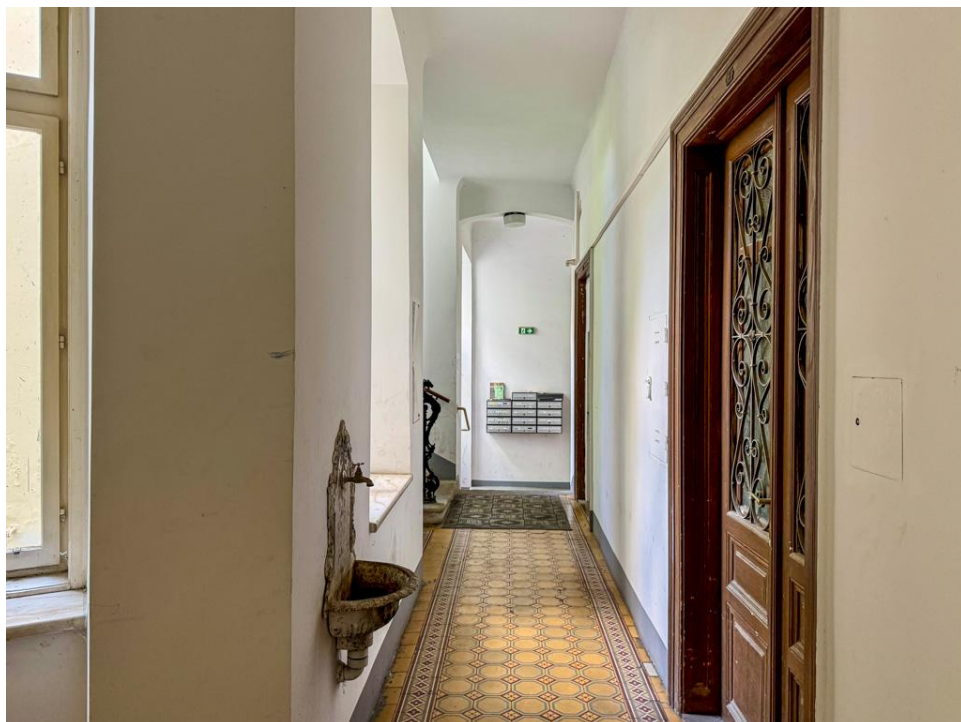
(DECKE EINGANGSBEREICH)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(EINGANGSBEREICH)



(HOCHPARTRE)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(STIEGENHAUS)



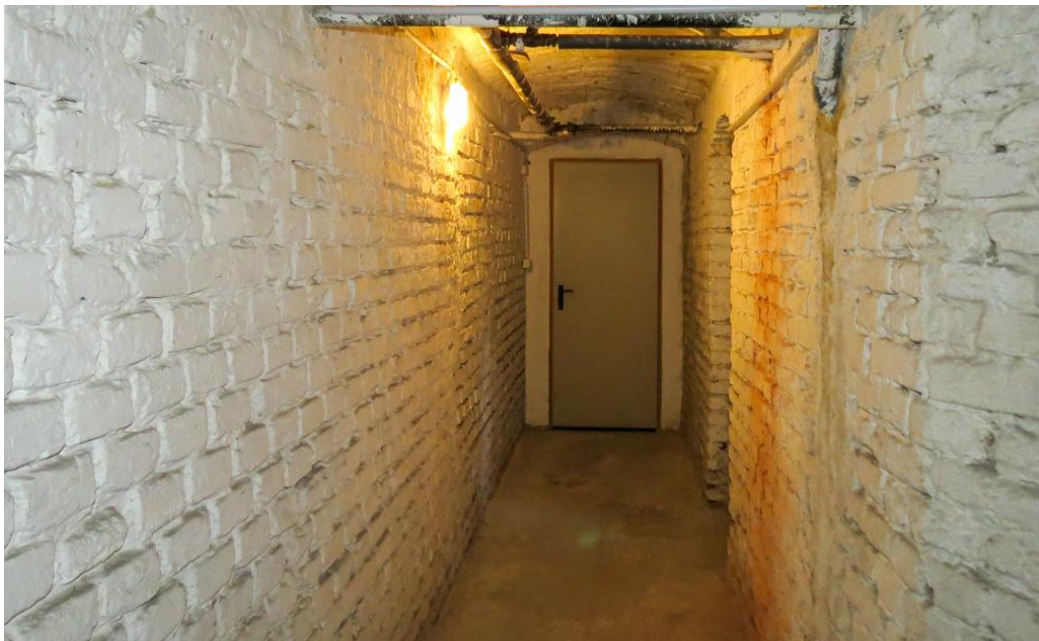
(INNENHOF)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(DACHBODEN)



(KELLER)



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