

EXKLUSIV:



Stilvolles Eckzinshaus in Wien-Alsergrund: Werthaltiges Investment



Markus Lill

RE/MAX Associate
Investmentimmobilien

GF Ing. Mag. Christian Probszt, MA

MRICS, CREA, allgem. beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

RE/MAX[®]
Solutions in Wien 1





VERTRAULICH! PULVERTURMGASSE 21, OBJEKTNUMMER 1608/12296, STAND: SEPTEMBER 2024

Das Haus: Stiegenhaus und Ansicht Innenhof



Das Haus: Stiegenhaus und Eingangsbereich



Die Geschichte:

Die „Pulverturm Gasse“ im Spiegel der Zeit

Der Thurygrund: Von der Landwirtschaft zur Urbanisierung. Der Thurygrund ist ein historisch bedeutsames Gebiet im 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund. Sein Name leitet sich von der Familie Thury ab, die im 17. Jahrhundert in diesem Gebiet große Besitztümer hatte. Ursprünglich ein ländliches und landwirtschaftlich genutztes Areal, entwickelte sich der Thurygrund im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen städtischen Viertel, geprägt von der Industrialisierung und Urbanisierung Wiens im 19. Jahrhundert. Die Eingemeindung von 1850 war ein bedeutender Schritt in der urbanen Entwicklung Wiens. Insgesamt wurden 34 Vorstädte, darunter der Alsergrund, in die Stadt Wien eingegliedert. Diese Vorstädte wurden in acht neue Bezirke unterteilt, wobei der Alsergrund zum 9. Bezirk wurde.

Die Pulverturm Gasse: Ein Relikt der Wehrgeschichte:

Ein markanter Teil des Thurygrunds ist die **Pulver Thurm Gasse**, deren Name auf einen historischen Pulver Thurm zurückgeht, der in diesem Gebiet stand. Solche Türme wurden in Wien seit dem Mittelalter errichtet und dienten der Lagerung von Schießpulver und anderen militärischen Gütern, die für die Verteidigung der Stadt von großer Bedeutung waren. Der Pulverturm, der einst in dieser Gegend stand, gehörte zu den Verteidigungsanlagen Wiens. Am 26. August 1779 kam es zu einer verheerenden Explosion in einem der Pulvertürme. Die genauen Ursachen der Explosion sind bis heute nicht vollständig geklärt, jedoch wird vermutet, dass es durch einen Funken oder einen unvorsichtigen Umgang mit dem gelagerten Pulver zu einer Entzündung kam. Die Wucht der Explosion war enorm.

Währinger Gürtel: Ursprung war der Linienwall

Die Geschichte des Währinger Gürtels beginnt mit dem **Linienwall**, einer Befestigungsanlage, die zwischen 1704 und 1706 errichtet wurde, um Wien vor Angriffen zu schützen, insbesondere während des Spanischen Erbfolgekrieges. Der Linienwall war ein Erdwall mit Gräben, der die Vorstädte von Wien umgab und eine Barriere zwischen der Stadt und dem Umland bildete. Schließlich wurde er ab 1894 abgetragen, um Platz für neue Verkehrsinfrastrukturen zu schaffen. An seiner Stelle entstand der Gürtel.



Das Haus Luftbild



Lage und Infrastruktur: Zentral und urban

Die Pulverturmstraße 21 grenzt im Westen an Währing und verbindet die Nußdorfer Straße mit dem Währinger Gürtel. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und einer Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln aus.

Öffentlicher Verkehr:

•U-Bahn

- U6: Nussdorfer Straße – 5 min
- U6: Währinger Straße/Volksoper – 5 min
- U4: Friedensbrücke – 10 min
- U2: Schottentor (Umstieg bei U6) – 13 min

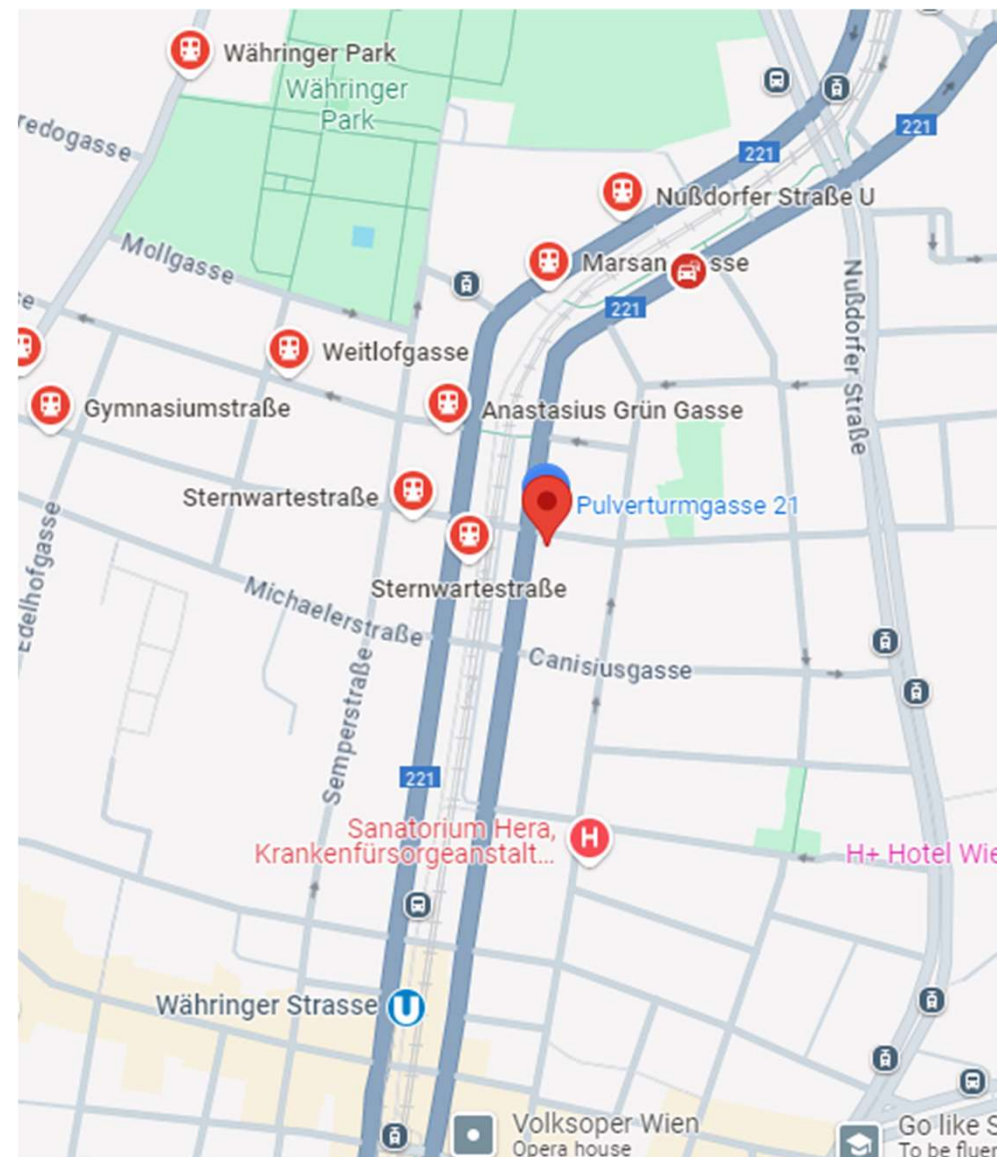
•Straßenbahn

- Linien 37, 38, 40, 41, 42: Station Nußdorfer Straße – 3 min

•Bus

- Linien 35A, 37A: Station Nußdorfer Straße – 3 min
- Linie 40A: Station Bauernfeldplatz – 5 min

Die Pulverturmstraße 21 bietet somit eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ist ideal gelegen für schnellen Zugang zu wichtigen Teilen der Stadt.



Die Liegenschaft:

1090 Wien, Pulverturm Gasse 21

Dieses würdige Gebäude steht im Bezirksteil Thurygrund und verkörpert das klassische Wiener Zinshaus. Das Gebäude strahlt eine ruhige Einfachheit und eine blockhaft geschlossene Bauwirkung aus.

Gebäudedetails

Baujahr:	1872
Gesamte Wohnnutzfläche:	888 m² lt. Zinsliste
davon	130 m² Gewerbeflächen Lokal
ein vermieteter Kellerraum	43 m²
Lehrstehung:	0
Rohdachboden: ca.	240 m²
Lift:	vorhanden
Stockwerke:	Keller + Erdgeschoss +3 Obergeschosse

Richtwertzins:

Dieses Zinshaus fällt in den Vollanwendungsbereich des MRG. Aufgrund der Lage kann kein Aufschlag zum Richtwert von 6,67 €/m² verrechnet werden. Mit diversen „Zuschlägen für Unterschiede zur Normwohnung“ laut dem unverbindlichen Berechnungsprogramm des Magistrat Wien kann somit ein ungefährer **Zins von 7,- €/m²** - abhängig von der Stockwerkslage – für Wohnraum verrechnet werden. Die Geschäftslokale können deutlich höher bewertet und vermarktet werden.

Die Angabe betreffend den Richtzins ist ohne Gewähr!

Ertragslage:

Der **Jahresertrag** beträgt derzeit lt. **Zinsliste rd. € 61.200**. Dieser kann **eventuell auf rd. € 101.750,- p.a. gesteigert** werden. Dabei sind schon Optimierungen durch höhere Quadratmeterzinse der laufenden Verträge mitgerechnet.

Die Liegenschaft

Die Bebaubarkeit lt. Flächenwidmungsplan



Die Liegenschaft befindet sich nicht mehr in der Wohnzone und auch nicht in der Schutzzone. Die genaue Widmung GB IV g erlaubt derzeit eine zulässige Gebäudehöhe (lt. WrBO) von 21m bis 15m in die Pulverturm-gasse, danach reduziert sich die Gebäudehöhe auf 19,17m.



Das Projekt: Dachbodenausbau



Hier eine erste Einschätzung von Ateliers Architekt DI Alexander Fialik ZT

Die Liegenschaft liegt in einem mit Bauklasse 4, gemischtes Baugebiet, gewidmeten Gebiet. Die derzeitige Gebäudehöhe lt. übermittelten Bauakt beträgt ca. 16,40 Meter.

Die durch die Bebauungsbestimmungen geregelte, erlaubte Gebäudehöhe beträgt mindestens 12 Meter und maximal 21 Meter. Da keine Gebäudehöhenbeschränkung im Plandokument 7315 (siehe Anhang) ersichtlich ist, gelten die 21 Meter entlang des Gürtels sowie vom Gürtel aus 15 Meter in die Pulverturm-gasse. Nach den 15 Metern muss die Gebäudehöhe auf 19,17 Meter reduziert werden.

Die digital ermittelte bebaute Fläche des Gebäudes beträgt ca. 320 m².

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, 1. bis 4. Stock sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoß.

Praktisch gesehen gibt es 2 Herangehensweisen:

1.) Unter der Annahme, dass die Statik des Hauses ertüchtigt wird (dies bedingt einen Leerstand des gesamten Gebäudes), sowie einer Zustimmung der MA 37 und MA 19 Wien können:

1 zusätzliches Vollgeschoss

1 zusätzliches 1. DG (NFL ident mit dem darunterliegenden Vollgeschoss)

1 zusätzliches 2. DG, (NFL ca. 70% des darunterliegenden Vollgeschosses) erreicht werden

2.) Unter der Annahme, dass das Dach im Bestand verbleibt die aktuelle NFL des Dachbodens errichtet werden Die sich daraus ergebenden Nutzflächen (BGF*Abminderungsfaktor) lauten:

ZU 1.)	5. Stock	= 320m ² x 0,75 = 240m ²
	DG1	= 320m ² x 0,75 = 240m ²
	DG2	= 320m ² x 0,50 = 160m ²

Summe NFL = 640m²

ZU 2.) NFL DG1 = 320m² x 0,75 = **240m²**

Conclusio: Die erzielbare NFL variiert von 240 m² bis 640 m²

Für eine tatsächliche Auswertung der NFL muss eine Naturvermessung, Studie und Abstimmung Ma 37 und MA 19 erfolgen, daher sind die o.a. Angaben derzeit als unverbindlich zu sehen.

In der Anlage der Flächenwidmungsplan, die textlichen Bestimmungen sowie das Plandokument der o.a. Liegenschaft.

Das zweistufige Verkaufsverfahren:

1090 Wien, Pulverturm Gasse 21

Besichtigungen sind am Mittwoch, dem **25.** und Donnerstag, dem **26. September** 2024 gegen Termin möglich. Wir bitten, von eigenmächtigen Besichtigungen Abstand zu nehmen. Der Verkauf wird mittels **zweistufigem Angebotsverfahren** durchgeführt. Die Angebotsfrist für die erste Stufe **endet** am **Freitag, dem 4. Oktober 2024 um 12 Uhr.**

Die **zweite Stufe des Angebotsverfahrens** wird mit den – voraussichtlich drei - **Höchstbietern** weitergeführt. Der anfangs von uns aufgerufene Verkaufspreis ist als Startpreis zu verstehen.

Die Angebote der Interessenten werden elektronisch in unser exklusives, **geschlossenes „DAVE“-Verfahren** eingebracht. Die Angebotssumme ist nachweislich weder für uns als Makler noch für andere Mitbieter während der Angebotsphase einsehbar.

Ihr Angebot bezieht sich auf die gesamte Liegenschaft.

Zur zweiten Angebotsphase ist die Mittelherkunft und die Mittelaufbringung für den Kaufpreis samt Nebenkosten in geeigneter Form darzulegen. Es ist geplant, **das gesamte**

Verkaufsverfahren bis Ende Oktober 2024 abzuschließen und anschließend einen rechtsgültigen Kaufvertrag zu unterzeichnen.



Der Verkäufer besteht auf eine Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung durch Mag. Christian Grasl, 1010 Wien.

Die Kosten in der Höhe von 1% v. KP zzgl. USt und Barauslagen sind vom Käufer zu tragen und im Angebot entsprechend zu berücksichtigen.

Disclaimer:

Rechtliche Hinweise

Wenn wir Ihnen diese Präsentation mit unserer Maklersoftware übermittelt haben, finden Sie in diesem Mail den Maklervertrag sowie alle gesetzlichen Informationen, die wir als gewerbliches Maklerunternehmen unseren Kunden übermitteln müssen.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbssteuer (ev. nicht bei „Share Deal“) 3,5 %
- Eintragungsgebühr (ev. nicht bei „Share Deal“) 1,1 %
- Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung 1,0 % (zzgl. USt. zzgl. Barauslagen)
- Sind vom Käufer zu tragen und
- Vermittlungsprovision 3,0 % (zzgl. 20 % USt)

Informationen und Besichtigungen sind unverbindlich und kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Willensübereinkunft). Das vorliegende Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Es ersetzt jedoch keine Ankaufsüberprüfung durch den Käufer. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften weisen wir als konzessioniertes Maklerunternehmen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin und deklarieren unsere Tätigkeit als Doppelmakler. Bitte beachten Sie alle dem Mail mit dem Exposé beigefügten Unterlagen betreffend unsere Aufklärungspflichten. Die Zahlung der vorgenannten Provision wird auch für die Fälle vereinbart, dass der Anbotsteller - außer für den Fall der berechtigten Ausübung des Rücktrittsrechtes nach § 3, 3a oder 30 a KSchG - von diesem Anbot bzw. vom abgeschlossenen Rechtsgeschäft ohne wichtigen Grund zurücktritt oder die Ausführung des Rechtsgeschäftes wider Treu und Glauben vereitelt (§ 15 Abs 1 Z 1 MaklerG). In jedem Fall empfehlen wir eine steuerliche Beratung im Vorfeld der Angebotslegung.



Beilagen:

1. Grundbuchauszug (aus 2024)
2. Zinsliste (aus 2024)
3. Energieausweis (aus 2013)
4. DAVE
5. Kontaktdaten

Grundbuchauszug: Pulverturm-gasse 21
KG: 01002, EZ: 1938, Gst:1888
(Stand: 09.09.2024)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 1938

Letzte TZ 4571/2013

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1888		GST-Fläche	358	
		Bauf.(10)	330	
		Bauf.(20)	28	Währinger Gürtel 140 Pulverturm-gasse 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Erich Berger

GEB: 1960-06-26 ADR: Herbert-Spieß-Gasse 2, Langenzersdorf 2103

a 4571/2013 Amtsbestätigung 2013-09-13, Schenkungsvertrag 2013-11-08

Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Zinsliste Pulverturm-gasse 21 aus 2024 (Stand: September 2024, anonymisiert)

Top	Stock	Ende	Kat. Lt. MV	m ² lt. Zinsliste	Hauptmiete	Wasser	Aufzug BK	BK	Möbel	br. Miete	Miete lt MV	m ² lt. MV
1	Kellerraum	unbefristet	Kellerr.	43,31	93,50	16,12	0,00	78,71		€ 64,73	ATS 732,00	43,31
2	EG	unbefristet	C	28,00	53,35	10,31	0,00	50,34		€ 115,63	€ 43,12	27,70
3	EG	unbefristet	C	48,17	53,95	17,93	0,00	87,54		€ 101,35	ATS 394,99	48,17
4	EG	unbefristet	Gastro	58,27	1 393,91	21,68	0,00	105,89		€ 1 083,26	ATS 10 880,00	58,27
5	EG	unbefristet	Gastro	70,98	382,31	0,00	0,00	128,99		€ 508,89	€ 266,18	70,98
6	1	unbefristet	C	62,67	182,53	23,32	33,96	113,89		€ 244,66	€ 113,86	62,67
7	1	unbefristet	C	88,09	365,46	32,78	33,96	160,08		€ 409,84	ATS 3 000,00	88,09
8	1	28.05.2025	A	71,40	669,79	26,57	33,96	129,75	227,23	€ 875,82	€ 385,50	71,40
9	2	30.10.2026	A	65,00	605,16	23,99	33,96	117,14	186,13	€ 858,27	€ 419,03	64,46
10	2	unbefristet	C	91,37	368,25	34,00	33,96	166,04		€ 475,55	€ 251,62	91,37
11	2	unbefristet	A	74,26	165,60	27,63	33,96	134,95		€ 162,49	ATS 995,08	74,26
12	3	unbefristet	A	64,20	174,39	23,89	33,96	116,67		€ 318,02	€ 146,15	64,20
13	3	unbefristet	C	92,69	346,20	34,49	33,96	168,44		€ 385,92	ATS 2 800,00	92,69
14	3	unbefristet	C	73,33	244,39	27,29	33,96	133,26		€ 244,08	ATS 1 847,92	73,33
	vermietete Fläche			931,74	5 098,79	320,00	305,64	1 691,69				887,59
	Wohnnutzfläche			888,43								
							pro. Jahr					
							61 185,48					

* Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG

Energieausweis aus 2016: Arcitekt DI Paul Prinz ZTGmbH

(Gesamtdokument liegt dem an Sie gesandten E-Mail bei)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

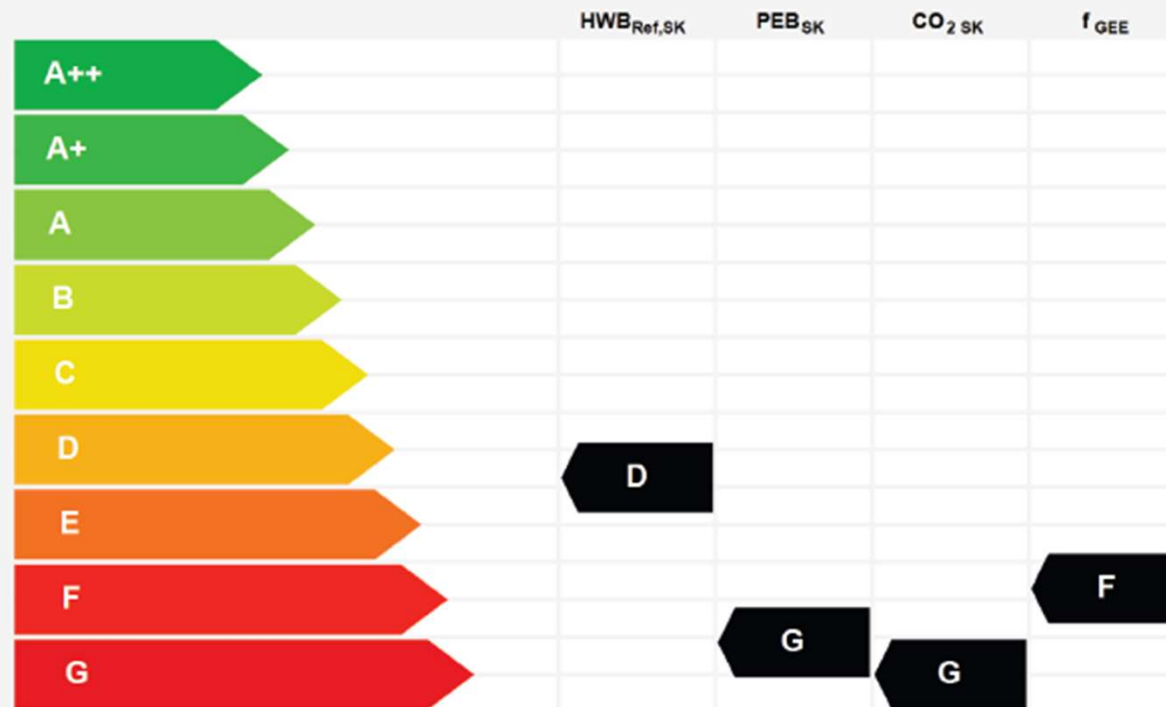
OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG 1916-Pulverturm-gasse 21

Gebäude (-teil)	1	Baujahr	1872
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2012
Straße	Pulverturm-gasse 21	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ, Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nummer	1002
Grundstücksnummer	1888	Seehöhe	183,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.259,61 m ²	Charakteristische Länge	2,70 m	Mittlerer U-Wert	1,18 W/(m ² K)
Bezugsfläche	1.007,69 m ²	Heiztage	279 d	LEK _p -Wert	75,29
Brutto-Volumen	4.879,90 m ³	Heizgradtage	3.473 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.806,04 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,FK}	139,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{BK}	139,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung k.A.	E/LEB _{BK}	324,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,51
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	182.843 kWh/a	HWB _{ref,SK}	145,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	182.843 kWh/a	HWB _{BK}	145,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	16.091 kWh/a	WWWB _{BK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	399.338 kWh/a	HEB _{BK}	317,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AVZ, H}	2,01
Haushaltsstrombedarf	20.689 kWh/a	HHSB _{BK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	420.027 kWh/a	EEB _{BK}	333,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	506.823 kWh/a	PEB _{BK}	402,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	494.552 kWh/a	PEB _{non,SK}	392,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.271 kWh/a	PEB _{ren,SK}	9,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	99.958 kg/a	CO ₂ _{BK}	79,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK}	3,51
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

DAVE: Das Digitale Angebotsverfahren

Der Prozess:

Das Digitale Angebotsverfahren (DAVE) ist eine moderne Methode zur Immobilienvermarktung, die insbesondere für Zinshäuser eingesetzt wird. DAVE ermöglicht einen transparenten und effizienten Verkaufsprozess, bei dem Interessenten online Gebote für eine Immobilie abgeben können. Der Ablauf eines DAVE-Verfahrens für ein Zinshaus wie folgt:

Bekanntmachung und Vermarktung

Besichtigungstermine: **26.09.2024 – 27.09.2024** buchen unter

<https://calendly.com/m-lill/30min>

Start des Angebotsverfahrens: 01.10.2024

Startpreises: € 1.300.000,-

Angebotsabgabe

Ende der Angebotsfrist und Auswertung: 04.10.2024 16:00

Auswertung: 07.10.2024

Falls notwendig, erfolgen finale Verhandlungen mit dem Höchstbietenden oder anderen potenziellen Käufern.

Kaufvertragsabschluß, nach Einigung erfolgt die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und die Immobilie wird an den neuen Eigentümer übergeben.

Vorteile des DAVE-Verfahrens:

- Transparenz: Alle Interessenten haben dieselbe Chance und der Prozess ist für alle Beteiligten nachvollziehbar.
- Effizienz: Der Verkaufsprozess kann in kurzer Zeit abgeschlossen werden, da alle Schritte digital erfolgen.
- Wettbewerb: Das Verfahren führt oft zu einem höheren Verkaufspreis, da mehrere Interessenten in den Wettbewerb treten.

Das Digitale Angebotsverfahren (DAVE) stellt somit eine innovative Methode dar, um Zinshäuser effizient und transparent zu vermarkten und einen optimalen Verkaufspreis zu erzielen.

Kontaktdaten: Ihre Ansprechpartner



Markus Lill

RE/MAX Associate

0678 1210671

m.lill@remax-solutions.at

RE/MAX Solutions in Wien 1

Probszt Immobilientreuhand GmbH

Mahlerstraße 5, 1010 Wien



Ing. Mag. Christian Probszt

RE/MAX Broker/Owner

0699 – 10 89 20 20

c.probszt@remax-solutions.at

RE/MAX Solutions in Wien 1

Probszt Immobilientreuhand GmbH

Mahlerstraße 5, 1010 Wien