

▲ 1170 Wien, Hormayrgasse 32

Mittelzinshaus – 5 Fußminuten zum Elterleinplatz - Direkt vom Eigentümer



▲ KEY FACTS

Bestandsfläche laut Zinsliste ca.:	504,00 m ²
Ausbaupotential ca.:	388,14 m ²
Nutzfläche nach Entwicklung ca.:	892,14 m ²
Freiflächen nach Entwicklung ca.:	69,39 m ²
Gartenfläche:	76,51 m ²
Leerstandquote:	86%
Erbaut:	1906
Stockwerke Bestand	4
Bebaute Fläche ca.:	320,00 m ²
Grundbücherliche Belastungen:	Nein

Kaufpreis:	EUR 2.800.000,-
Mögliche Abwicklung:	Asset Deal
Gründerwerbssteuer:	3,5%
Eintragungsgebühr:	1,1%
Treuhandchaft:	0,5%

Alle Angaben ohne Gewähr!



▲ OBJEKTBSCHREIBUNG

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein Gründerzeithaus, welches 1906 in der Hormayrgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk erbaut wurde.

Das Objekt gliedert sich in einen Straßentrakt, der in folgende Geschoße unterteilt ist, einem Kellergeschoss, einem Hochparterre, drei Obergeschossen und einem unausgebauten Dachgeschoss. Weiters befindet sich im Hof ein leerstehendes Hofgebäude das hohes 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 Stuck verziert. Der Boden im Stiegenhaus ist mit einem stilvoll gemusterten Fliesenboden ausgelegt. Bei den Treppen handelt es sich um gewandelt geführte Steintreppen, die mit einem Geländer aus Gusseisen und Handläufen aus Holz ausgestattet sind.



▲ LAGE

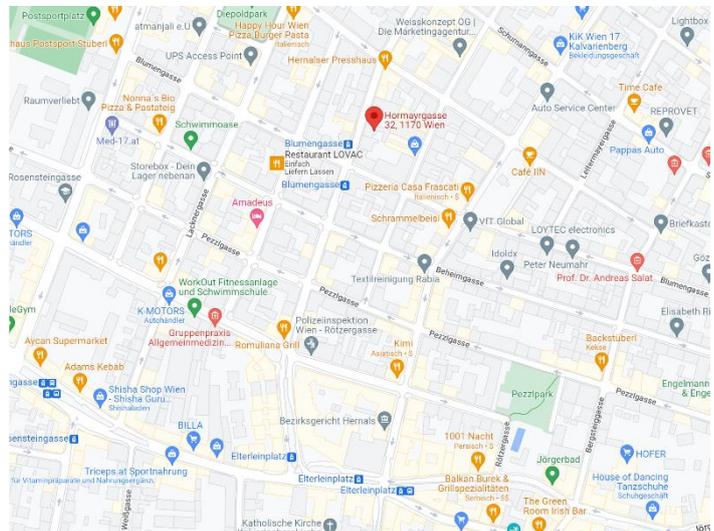
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Hormayrgasse 32.

In der Umgebung befinden sich unter anderem das Bezirksmuseum Hernalts, das Bezirksgericht Hernalts, der Lidlpark, der Pezzlpark und die Katholische Kirche St. Severin.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Haltestelle „Blumengasse“ mit Anbindung an die Straßenbahnlinien 9 und 42 gegeben. Die Haltestelle „Elterleinplatz“ mit Stationen der Linien 9, 42, 43, 1 und N43 ist in 5 Fußminuten erreichbar. Mit der Straßenbahnlinie 43 können der Bahnhof Hernalts mit Anbindung an die S45 stadtauswärts und die U-Bahn-Station „Alser Straße“ mit Anbindung an die U6 stadteinwärts binnen 10 Minuten erreicht werden. Die Wiener Innenstadt ist mit der Straßenbahnlinie 43 binnen 15-20 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist insbesondere durch die Nähe zum Wiener Gürtel gegeben. Die Südosttangente mit Anschluss an die A2, A21 und S1 kann innerhalb von etwa 30 Fahrminuten erreicht werden. Die A22 ist in ca. 20 Minuten und die A1 in ca. 15 Minuten erreichbar.

Die Wiener Innenstadt ist über die Hernalser Hauptstraße und in Verlängerung über die Kinderspitalgasse und die Alser Straße binnen 15 Minuten erreichbar. Die Liegenschaft ist an alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten gut angebunden.



17, Hormayrgasse 32

▲ **EINDRÜCKE**



▲ POTENZIAL

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
Bausperre:	keine
Plandokument:	7624

3.3. Der höchste Punkt, der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

4.3. Auf den mit BB 3 bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

