ZINSHAUS-ZEITUNG

NEUES AUS DER WELT DER IMMOBILIEN

Nr. 19 | 2026 April 2026 | www.3si.at 3SI







Zeitplan für Ihr Zinshaus

Für Eigentümer von Gründerzeithäusern stehen einige Aufgaben an. Die Termine scheinen zwar noch weit weg, doch in Wahrheit ist langsam „Feuer am Dach“! Unter dem Namen ESG sollen Zinshäuser klimaneutral gemacht werden.

In Österreich sind Gebäude wie etwa Zinshäuser für rund ein Drittel des Energieverbrauchs und über zehn Prozent der jährlichen Treibhausgasemissionen (in Folge von Heizen, Kühlen, Stromverbrauch und Warmwasseraufbereitung) verantwortlich. Dies soll in den nächsten Jahrzehnten reduziert werden. „Die EU-Gebäuderichtlinie gibt das große Ziel vor: ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050.“, erläutert Baumeister Ing. Markus Neumayer: „Das Bauwerksbuch und EU-Gebäuderichtlinie greifen am Ende ineinander: Wer seine Daten im Griff hat, kann fundiert bewerten – und wer bewerten kann, trifft bessere Investitionsentscheidungen.“

Und die – finanziellen – Maßnahmen sind dringlich, auch wenn die Termine noch in weiter Ferne scheinen. Neumayer: „Wer früh beginnt, hat Gestaltungsspielraum. Wer zuwartet, muss später reagieren – meist unter schlechteren Rahmenbedingungen. Außerdem ist die Erfüllung von ESG-Kriterien heute schon relevant für Investoren und den Erhalt von Finanzierungen.“ Und nicht zuletzt für die Höhe der Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse: Laut einer ImmoScout24-Analyse liegt bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung der Unterschied beim Verkaufspreis zwischen Energieklasse A und C bei rund 100.000 Euro! Und auf dem Mietmarkt sind energieeffiziente Wohnungen gefragter, verursachen geringere Betriebskosten und lassen sich deshalb leichter und längerfristiger vermieten.

Zukunftsszenarien für Zinshäuser

Im Zentrum stünde so Neumayer ganz klar die Energieperformance eines Gebäudes: „Heizwärmebedarf, Energieeffizienzklasse und CO_2-Emissionen. Ergänzende Themen wie erneuerbare Energie oder Begrünung werden zunehmend wichtiger – aber die grundlegende Qualität der Gebäudehülle bleibt der entscheidende Hebel!“

In vielen Fällen, da sind sich die Experten einig, gehe es aber weniger darum, alles umzusetzen, sondern die richtigen Schritte zu identifizieren. Also jene Maßnahmen, die technisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar sind. Und das hänge in erster Linie von den Intentionen des einzelnen Hauseigentümers ab. „Erfahrungsgemäß sind es oft die einfachen Dinge“, weiß Neumayer aus langjähriger Erfahrung: „Die Dämmung der obersten Geschossdecke, Verbesserungen im Kellerbereich und ein Fenstertausch.“ In Wien sind Fernwärme und Wärmepumpen die gängigsten Heiz-Alternativen. Bei Bestandsgebäuden ist durch Platzbedarf, Schallthemen oder bestehende Strukturen die technische Umsetzung oft eine komplexe Herausforderung. Entsprechend bewegen sich die Kosten im Bereich mehrerer hunderttausend Euro pro Gebäude.

Grundsätzlich hängen die Investitionskosten stark vom Ausgangszustand des Zinshauses ab. Während einzelne Maßnahmen vergleichsweise überschaubar sind, erreichen umfassende Sanierungen schnell hohe sechs- bis siebenstellige Beträge. Umso wichtiger ist es, die Maßnahmen sinnvoll zu priorisieren und nicht alles gleichzeitig umzusetzen.

Unter dem Strich sind Energieeinsparungen von 40 bis 60 Prozent danach durchaus realistisch.

ESG: Das Wichtigste

- ESG (Environmental, Social und Governance, zu Deutsch Umwelt, Soziales & Unternehmensführung) ist der Rahmen, um die Entwicklung zu einem klimaneutralen Gebäudebestand messbar und vergleichbar zu machen.
- Bauwerksbuch: Bis Ende 2027 muss jedes vor dem 1. Jänner 1919 gebaute Haus ein Bauwerksbuch haben. Darin werden von Baumeistern der Zustand eines Hauses dokumentiert und Veränderungen nachvollziehbar gemacht. Die Ausgaben für ein solches Bauwerksbuch werden zwischen 3.000 und 5.000 Euro geschätzt. Etwas über 1.000 Bauwerksbücher wurden bei der MA 37 bislang registriert. Relativ wenig angesichts von aktuell rund 13.300 Zinshäusern!
- EU-Gebäuderichtlinie: Bis 2050 ist ein klimaneutraler Gebäudebestand das große Ziel. Soll heißen: das Zinshaus soll weniger CO_2 verbrauchen.



Baumeister Markus Neumayer: „Wer früh beginnt, hat Gestaltungsspielraum. Außerdem ist die Erfüllung von ESG Kriterien heute relevant für Investoren und den Erhalt von Finanzierungen. Und nicht zuletzt für die Höhe der Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse!“

Schreiben Sie uns!

Sie haben Fragen, Anregungen oder persönliche Erfahrungen rund um das Thema Zinshaus? Unsere Experten freuen sich, Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Markus Steinböck

Mail: zinshauszeitung@3si.at

Post: Zinshaus-Zeitung - 3SI Immogroup GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien

Tel.: +43 1 607 58 58-15

KOMMENTAR



Foto: 3SI Immogroup / Stefan Joham

Ing. Michael Schmidt
Geschäftsführender Gesellschafter
3SI Immogroup

Spreu vom Weizen trennen

Die Bauträgerbranche hat seit dem Ende des Immobilienbooms 2022 eine historische Marktbereinigung erlebt. Ich würde allerdings weniger von einer Insolvenzwelle sprechen als von einer Bauflaute. Selbst große Entwickler haben keine neuen Projekte begonnen. Auf den Internetplattformen werden zwar viele neue Wohnungen angeboten, aber die meisten Häuser existieren nur am Plan. Wenn bei einem Projekt noch nicht einmal der Bagger am Grundstück steht, ist das für mich keine Konkurrenz.

Kunden, die jetzt kaufen, wollen innerhalb von sechs Monaten in ihre Wohnung einziehen. Nicht zuletzt deshalb haben wir 2025 über 300 Eigentumswohnungen verkauft, sowohl sanierte Altbauten als auch Neubauwohnungen. Das ist Allzeit-Rekord in der über dreißigjährigen Geschichte unseres Familienunternehmens.

Entscheidend für diesen Verkaufserfolg ist, dass wir auch in der Krise weiter saniert und gebaut haben. Wir können so viele Wohnungen wie noch nie zuvor anbieten aktuell rund 800 – und das macht sich bezahlt.

Mit dem Wohnungsverkauf schaffen wir die Liquidität, die nötig ist, um neue Projekte angehen zu können.

Denn – und das kommt dazu: die Preise sind nicht gesunken. Im Gegenteil: Wenn wir Neubauprojekte in Wien betrachten, lagen 2025 die Quadratmeterpreisen bei 7.900 Euro. Das ist um ca. 200 bis 300 Euro höher als noch 2024.

Herzlichst, Ihr



Ing. Michael Schmidt

KOMMENTAR



Foto: Zeiger Marketing

Walter Senk
Chefredakteur
Immobilien Redaktion

Edelmetall und Betongold, Anker in (kommender) Krise

Das Immobilienjahr 2026 wird wohl so weitergehen, wie das Jahr 2025 geendet hat. Das Interesse an Eigentumswohnungen ist groß, die Nachfrage steigt schon seit Ende 2024. Die Finanzierungskosten sind derzeit niedriger als noch vor einem Jahr, und damit verschiebt sich die Nachfrage von Miete wieder zu Eigentum – zumal die Mieten im Neubau auffällig steigen. In der Hochzinsphase von 2022 bis 2024 verschobene Käufe werden nun nachgeholt. Die Trendwende am Immobilienmarkt ist damit gegeben.

Zudem läuft mit 30. Juni 2026 die Gebührenbefreiung für die Grundbuch- und Pfandrechtseintragung beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes aus. Seit der Einführung hat es fast 63.000 Anträge auf Befreiung gegeben. Es wird zwar von einigen Seiten eine gesetzliche Verlängerung gefordert, aber darauf verlassen kann man sich nicht.

Das eigene Zuhause bleibt der große Lebenstraum vieler Menschen. Es hat sich in den letzten Wochen wieder einmal gezeigt, dass geopolitische Veränderungen in kürzester Zeit stattfinden können und „unsere Welt“ in komplett neue Szenarien stürzen. Diese Unsicherheiten lassen Menschen immer stärker in sichere Häfen segeln. Einer davon ist Edelmetall, der andere Betongold – also Immobilien.

Zu guter Letzt wird das Angebot an neuen Wohnungen im Laufe des Jahres signifikant zurückgehen. Das ist keine Vermutung, sondern eine Tatsache, da 2026 und 2027 weitaus weniger Wohnprojekte entwickelt werden. Es zeigt sich heute bereits anhand der Baubewilligungen. Wenn das Angebot weniger wird, die Nachfrage aber mehr, dann ist es klar, wohin sich die Preise für Neubauwohnungen bewegen werden: Nach oben.



Foto: 3SI Immogroup

Laut Statistik Austria liegt die durchschnittliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten in Wien derzeit bei 10,10 Euro pro Quadratmeter (2,60 Euro entfallen auf Betriebskosten). Damit überweisen die Wiener rund 366 Millionen Euro Miete pro Monat. Während der letzten zehn Jahre stiegen die Mieten um 166 Euro€ pro Monat. Ab 1. April wird die Mieterhöhung gedeckelt.

Vermieten NEU: Kein Aprilscherz!

Was Sie als Vermieter jetzt machen müssen, dürfen – und worauf Sie unbedingt achten sollten!

Seit 1. April werden die Mieten für Wohnungen (Achtung: nicht die für Geschäftslokale) durch das sogenannte Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz gedeckelt. Bestehende Mieten dürfen ab sofort nicht mehr linear zur Inflation angehoben werden. Betroffen sind die typischen Wiener Zinshaus-Altbauwohnungen mit Richtwert- und Kategoriemieten. Das bedeutet: Auch wenn - wie derzeit - eine Inflation von ca. 2,5 Prozent ins Haus steht, können die Mieten nur um maximal ein Prozent hinaufgesetzt werden. Im nächsten Jahr wären es dann maximal zwei Prozent. Ab 2028 maximal drei Prozent. Läge die Inflation dann über den drei Prozent, darf die übersteigende Teuerung nur zur Hälfte weiterverrechnet werden. Tatsache ist, dass mit dieser Deckelung in die Wertbeständigkeit von Immobilien, eigentlich das Wichtigste Argument für Anleger, eingegriffen wird..

Die Details der Mieterhöhung

Konkret darf also die Richtwertmiete – inklusive Lagezuschlag – in Ihrem Zinshaus per 1. April um maximal ein Prozent steigen. Das Haus muss vor 1945 errichtet und der Mietvertrag nach dem 1. März 1994 abgeschlossen worden sein. Für bestehende Mietverträge werden die neuen Regelungen frühestens ab Mai wirksam. Wurde der Mietvertrag nach dem November 2025 unterzeichnet, darf die Miete erst am 1. April 2027 erhöht werden. Bei jetzt neu abgeschlossenen Verträgen gelten die erhöhten Richtwerte bereits ab April.

Doch Dr. Clemens Limberg, seines Zeichens Verwalter bei der LIM-MANAGEMENT, sieht in der Praxis eine weitere Verzögerung für die Mieteinnahmen: „Da die Erhöhung dem Mieter 14 Tage vor dem Zinstermin erklärt werden muss, geht man davon aus, dass die Erhöhungen jeweils erst mit Wirkung Mai 2026 vorgeschrieben werden können.“

Eine zusätzliche Neuerung betrifft Zinshausbesitzer, die mehrere Wohnungen vermieten. Limberg: „Gleichzeitig mit der Wertsicherungs-Regelung wurde auch gesetzlich festgesetzt, dass bei Vermietern, die Unternehmer (im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes) sind, die Mindestbefristung von Wohnungsmietverträgen im Vollanwendungsbereich des MRG fünf Jahre beträgt.“ Da die Unterscheidung aber eine Frage des Einzelfalls ist und der OGH in der bisherigen Judikatur sehr kasuistisch vorgegangen ist, befürchtet Limberg hier große Unsicherheit bei den Betroffenen: „Ich empfehle deshalb grundsätzlich allen Vermietern, Wohnungsmietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG auf fünf Jahre abzuschließen, wenn nicht ganz klar ist, dass die Vermieter keine Unternehmer sind.“ Zusätzlich befürchtet er administrativen Mehraufwand: „Allein die Umstellung der Wertsicherungs-Mechanismen in der EDV sind ein Aufwand von etwa 5 Minuten pro Mietverhältnis. Und zuvor ist noch die Prüfung der Anwendbarkeit vorzunehmen. Wir sehen jetzt schon: Da die Regelung die Mieter begünstigt, rechnen wir mit erhöhten Erklärungsbedarf bei Vermietern!“



Foto: Michael Pinzolits Fotografie

Verwalter Dr. Clemens Limberg: „Mehr administrativer Aufwand und defacto die Mieterhöhung frühestens ab Mai.
Als Tipp für Zinshausbesitzer: Mietvertrag mit Hinweis auf Wertsicherungsgesetz auf fünf Jahre abschließen!“

Für all jene, die gerade vor dem Abschluss eines oder mehrerer neuer Mietverträge stehen: Wenn das Mieten-Wertsicherungsgesetz anwendbar ist, empfiehlt es sich einfach auf dieses zu verweisen anstatt komplizierte Regelungen in den Mietvertrag aufzunehmen. Limberg: „Der kurze Hinweis „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes“ genügt. Gefährlich hingegen ist die Vereinbarung einer gesonderten Indexierung, z.B. einer Wertsicherungs-Schwelle, weil diese den gesetzlichen Rahmen nur einschränken kann und daher dem Vermieter nur Nachteile bringen kann.“

The Tailored, Neulinggasse 27, 1030 Wien



Foto: 3SI Immogroup

Eckzinshaus mit großem Entwicklungspotenzial – in der Linken Bahngasse, Ecke zur Neulinggasse schafft die 3SI Immogroup neuen Wohnraum im Herzen des 3. Bezirks

Beste Ausstattung in bester Lage

Individuelle Wohnungen nach Maß bietet das revitalisierte Eckzinshaus „The Tailored“ in der Neulinggasse.

Das klassische Wiener Eckzinshaus in der Neulinggasse 27 ist außen bis hinauf zum Dachboden tipptopp saniert. Innen ist noch einiges zu machen – aber das mit voller Absicht. Denn 3SI bietet in dem Gründerzeithaus im dritten Bezirk ein komplett neuartiges Konzept: „Wohnen nach Maß ist das Zauberwort!“, bringt es Ing. Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter des Familienunternehmens, auf den Punkt: „Wir haben das Haus behutsam revitalisiert und die historische Bausubstanz erhalten. Die Sanierung der Wohnungen beginnt erst, wenn der jeweilige Käufer seine Wunschausstattung ausgewählt hat.“

Insgesamt elf hochwertige Wohnungen werden auf rund 2.014 m² (plus einem Rohdachboden mit 560 m² Ausbaupotenzial) in bester Lage des Botschaftsviertels nahe Arenbergpark und Belvederegarten errichtet. Das Wohnungsangebot (viele mit hofseitigen Balkonen oder Loggias) reicht vom 30 m² Apartment bis zur weitläufigen Familienwohnung mit bis zu 200 m². Die Preise beginnen bei knapp unter 300.000 Euro. Die Anzahl der Zimmer und die individuell beste Ausstattung bestimmen die zukünftigen Bewohner, egal ob Singles, Paare oder Familien – in der Neulinggasse – aber auch bei anderen 3SI Projekten in Leopoldstadt und Wieden – selbst. Vor der eigentlichen Bauphase entscheiden sie über den hochwertigen Parkettboden, verspielten oder modernen Stuck, das exklusive Bad und die Smart-Home-Lösung.

Und so einfach funktioniert es: bei der Besichtigung entdecken die Interessenten die Wohnung noch im Rohzustand. Danach wählen sie im 3SI Luxury Real Estate Showroom in der Kärntner Straße aus den dort präsentierten Parkettböden, Fliesen, Armaturen und Designlösungen ihre individuelle Ausstattung. Diese Wünsche werden dann mit Fixpreis-Garantie perfekt umgesetzt.

Und neben der individuellen Ausstattung gibt es noch einen weiteren großen Vorteil: Die Eigentümer müssen nicht auf zusätzliche Arbeiten warten, sondern können nach der zugesicherten Bauzeit sofort in die maßgeschneiderte Wohnung einziehen.



Foto: 3SI Immogroup | Branding Identity | Thomas Meyer

Die neuen Eigentümer besichtigen die zukünftige Wohnung im Rohzustand und entscheiden im 3SI Showroom über die individuelle Ausstattung – vom Parkettboden bis zu den Armaturen im Bad.



Foto: 3SI Immogroup

Insgesamt elf Wohnungen vom Apartment bis zur weitläufigen Familienwohnung wurden in bester Lage des Botschaftsviertels errichtet.

Zahl des Monats

1,04 Milliarden €

Erstmals seit 2022 wurde am Wiener Zinshausmarkt im Vorjahr wieder die Milliardengrenze überschritten. Das Transaktionsvolumen für die insgesamt 348 registrierten Verkäufe lag laut aktuellem OTTO-Zinshaus-Marktbericht bei exakt 1,04 Milliarden Euro.

Das entspricht einem Plus von 19 Prozent gegenüber den 869 Millionen Euro des Jahres 2024 und bestätigt den Aufwärtstrend. Einzig die sogenannten „Share Deals“ (Übertragung von Firmenanteilen statt der Immobilie) verzeichneten nicht zuletzt aufgrund der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen einen Einbruch.



Foto: Adobe Stock

Die Maximalpreise legten im Durchschnitt um rund ein Prozent zu – in Wieden und Alsergrund sogar um rund acht Prozent! Dir durchschnittliche Rendite lag bei 3,15 Prozent, wobei solche Renditen lediglich in den Außenbezirken zu erzielen sind. Die inneren Lagen blieben stabil zwischen 1,4 und 2,4 Prozent.

Nach wie vor dominieren Firmen auf Käufer- (90 % des Transaktionsvolumens) und Verkäuferseite (72 %). Allerdings fällt auf, dass die Gruppe der Erstkäufer zunimmt. Für viele Experten eine Beweis für die weiter steigende Attraktivität des Investmentobjekts Zinshaus.

INTERVIEW



Foto: Philipp Faye-Horak

Markus Arnold
Arnold Investments

Wir erleben Frühling bei Zinshäusern

ZZ: *Alle sprechen von großem Kaufinteresse an Wohnungen. Wie ist derzeit die Nachfrage – und das Angebot bei Zinshäusern in Wien?*
Arnold: Wir erleben hier einen tatsächlichen Frühling in dieser besonders nachhaltigen Assetklasse. Die allgemeine Unsicherheit außerhalb Europas, die stark gesunkenen Preise und das deutlich größere Angebot, motiviert viele Kunden aus dem privaten Anlegerbereich jetzt zuzuschlagen.

ZZ: *Was spricht derzeit für den Kauf eines Zinshauses?*
Arnold: Einerseits die einmalige Gelegenheit aus dem sicherlich größten Angebotspool der letzte zwei Jahrzehnte zu wählen. Die Preise, die durch die Finanzierungskrise deutlich gedrückt werden und wurden, habe eine Talsohle erreicht, die in keinem sinnvollen Vergleich zu den Sachwerten im Privatimmobilienbereich stehen. Vor allem aber die mangelnde Konkurrenz der professionellen Käufer, die auf Grund der hohen Finanzierungshürden derzeit schwer ankaufen können.

ZZ: *Gibt es Unterschiede je nach Lage?*
Arnold: Innerhalb des Gürtels hat sich auch in Krisen jede Lage als besonders werthaltig erwiesen. Abseits davon die Microlagen – U-Bahn Nähe, gute Infrastruktur, Grünflächen etc.

ZZ: *Beeinflusst das „Pickerl für das Zinshaus“ den Markt?*
Arnold: Nein, denn diese Regelungen sind gut und vernünftig, können aber nicht im Gießkannenprinzip über alle Wohnbauten gegossen werden. Wir wollen alle dasselbe, daher wird man diese Assetklasse im Blickwinkel etwas anders betrachten müssen.

ZZ: *Wie entwickeln sich die Verkaufs- bzw. Kaufpreise?*
Arnold: Wer jetzt kauft, kann nur gewinnen.

Kolumne: Die Zinshaustouristin

Zukunftspotenzial im historischen Zinshaus?



Foto: Zinshaustouristin

Sie nennt sich selbst die „Zinshaustouristin“, weil sie ähnlich einer Reisenden durch Wiens Stilaltbauten flaniert und sie mit den Augen einer „Fremden“, eben einer Touristin, betrachtet.

In einer Zeit, in der Neubauten oft als Synonym für Komfort und modernes Wohnen gelten, wird leicht übersehen, welches versteckte „Zukunftspotenzial“ in historischen Zinshäusern steckt. Gerade in Städten wie Wien prägen diese Gebäude das Stadtbild.

Und sie bieten die außergewöhnliche Grundlage für zeitgemäßes Wohnen. Denn entgegen der weit verbreiteten Annahme ist modernes Wohnen nicht ausschließlich an Neubauten gebunden – vielmehr lässt sich durch intelligente Planung und moderne Baumaßnahmen auch in Jahrhundertwendehäusern hoher Wohnstandard erreichen. Ein wesentlicher Vorteil solcher historischen Häuser liegt in ihrer hochwertigen Bausubstanz. Zinshäuser aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert zeichnen sich durch langlebige Materialien, großzügige Raumhöhen und durchdachte Grundrisse aus. Diese hohe Bauqualität bietet eine hervorragende Basis für moderne Adaptierungen.

Durch Einsatz moderner Technik ist es heute möglich, alte Gebäude effizient an die Anforderungen unserer Zeit anzupassen. Maßnahmen wie thermische Sanierungen, neue Heizsysteme, moderne Fenster oder intelligente Haustechnik verwandeln Historisches in moderne energieeffiziente Lebensräume. Grundrisse können durch Umbauten optimiert werden, ohne den ursprünglichen Charakter zu zerstören. Besonders reizvoll ist diese Verbindung von Alt und Neu: Stuckdecken, Flügeltüren oder Parkettböden treffen auf minimalistische Küchen, smarte Beleuchtungssysteme und weitläufige Badeoasen. Diese Kombination schafft einzigartiges Wohngefühl und bewahrt gleichzeitig ein Stück Geschichte. Nicht zu vergessen ist der Nachhaltigkeitsaspekt! Die Revitalisierung bestehender Gebäude ist ressourcenschonender als jeder Neubau und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Bauweise und Stadtentwicklung.

Folgen Sie mir auf: instagram.com/die_zinshaustouristin

3SI MAKLER



WIR KAUFEN & BEWAHREN ZINSHÄUSER!

Einzigartig, hochwertig, elegant.
Zinshäuser der 3SI Immogroup.

Mit unserem gesamten Können legen wir Fingerspitzengefühl und Handwerkskunst in die Erhaltung und Entwicklung von Zinshäusern. Deshalb reißen wir diese nach dem Ankauf nicht ab. Sondern revitalisieren und modernisieren sie. Stilvoll, mit Bedacht und viel Liebe zum Detail.

Wollen Sie Ihr Zinshaus verkaufen?
Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

+43 607 58 58 11
www.3si.at

The Legacy, Landstraßer Hauptstraße 144, 1030 Wien



Fotos: 3SI Immogroup | Jam Jam

Die insgesamt 26 Wohnungen in „The Legacy“ sind in drei Kategorien unterteilt: Die 21 Residenzen in den fünf Regelgeschossen bieten ein bis drei Zimmer mit Raumhöhen bis zu 3,7 Metern. Darüber befinden sich vier Rooftop Suiten mit bis zu vier Zimmern mit Balkonen und Terrassen.Und ganz oben mit traumhaftem Ausblick über Wien und eigenem Aufzug thront das Luxus-Penthouse.

Ausgezeichnetes Jahrhundertjuwel

Das Projekt THE LEGACY (zu deutsch Vermächtnis) wurde bereits 1900 erbaut – und wird dank der stilvollen Revitalisierung durch die 3SI Immogroup wahrscheinlich noch weitere Generationen überleben. Für diese „Neugestaltung“ wurde das Zinshaus im dritten Bezirk mit dem renommierten Property Award ausgezeichnet. Die gelungene Verbindung von Altbaucharme und luxuriösem Wohnkomfort überzeugte die hochkarätige Jury.

Aber auch auf Nachhaltigkeit und ressourcenschonende Bauweise wurde besonderer Wert gelegt. So ermöglicht etwa die Umstellung auf umweltfreundliche Fernwärme eine Reduktion von CO_2-Emissionen und ressourcenschonende Wärmeversorgung.

Beim Eckhaus in der Landstraßer Hauptstraße wurde außen die historische Bausubstanz in Schuss gebracht und innen stilvolle Materialien wie Fischgrätparkett in Eiche mit integrierter Fußbodenheizung und modernster Technik kombiniert.

Die Flächen der insgesamt 26 Wohnungen reichen von ca. 30 bis 187 Quadratmeter und sind in drei Kategorien unterteilt: Die 21 Residenzen in den fünf Regelgeschossen bieten ein bis drei Zimmer (bis 85 m^2) mit Raumhöhen bis zu 3,7 Metern und hofseitigen Balkonen oder Eigengärten. Darüber befinden sich vier Rooftop Suiten mit bis zu vier Zimmern (bis 187 m^2) mit Balkonen und Terrassen.

Und schließlich befindet sich ganz oben mit traumhaftem Ausblick über Wien das Luxus-Penthouse. Ein privater Aufzug fährt von den drei Garagenstellplätzen direkt in den eleganten Wohnbereich. Der Master Bedroom verfügt über Ankleide und Luxusbad. Das Smart-Home-System steuert die Split-Klimaanlage. Das sprichwörtliche Highlight sind die drei Terrassen und der private Pool.

Zu ebener Erde offenbart Legacy seine Toplage: die Einkaufsmeile Landstraßer Hauptstraße (inklusive Rochus Markt, The Mall) vor der Türe, auf der einen Seite den Botanischen Garten unterhalb des Belvedere und auf der anderen Seite die Jesuitenwiese in Gehweite. Mit der U3 in einer Viertel Stunde am Stephansplatz und mit dem Auto in weniger Minuten auf der A23 bzw. A4.



Foto: 3SI Immogroup | stefanjoham.com

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:
Gerhard Klein
Geschäftsführer
3SI Makler
+43 1 607 58 58 - 50
g.klein@3si.at



Für die gelungene Verbindung von Altbaucharme und luxuriösem Wohnkomfort des Zinshauses in der Landstraße wurden Michael Schmidt (re.) und Gerhard Klein (3SI Makler) von einer hochkarätigen Jury. mit dem renommierten Property Award ausgezeichnet.

IMPRESSUM

ZINSHAUS-ZEITUNG

Medieninhaber und Herausgeber:
3SI Immogroup GmbH
Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien,
Ing. Michael Schmidt,
Mail: zinshauszeitung@3si.at,
+43 1 607 58 58-15;

Redaktion: kommpany, Dietrichgasse 46/34, 1030 Wien

Herstellungsort:
Wien und Oberwart

Richtung der Zeitung:
Aktuelle Infos aus der Welt der Immobilien

Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach §44 Abs. 1 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.