ZINSHAUS-ZEITUNG

NEUES AUS DER WELT DER IMMOBILIEN

Nr. 16 | 2024 Oktober 2024 | www.3si.at 3SI



Foto: Adobe Stock

Auf vielfachen Leser-Wunsch:

Zinshausverkauf: Vom optimalen Preis und vom richtigen Zeitpunkt

Zahlreiche Zuschriften haben die Zinshaus-Zeitung während der Sommermonate erreicht. Ein dominierendes Thema, das Zinshausbesitzer derzeit beschäftigt, ist die enorme Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und den tatsächlichen Verkaufspreisen.

Die Zinshaus-Zeitung hat deshalb mit Experten über die Ursachen gesprochen. Die Begründung der meisten Analysten: der Immobilienmarkt hat sich dramatisch verändert.

Der Wendepunkt war Mitte 2022. Davor kletterten die Immobilienpreise fast 17 Jahre lang nach oben und gleichzeitig pendelten die Kreditzinsen um den Nullpunkt. Doch seit der besagten Wende ist vieles anders! Die Zinsen stiegen über vier Prozent und die Kreditvergaberichtlinien wurden zusätzlich verschärft.

Die Folge waren fallende Immobilienpreise. „Der Preisrückgang vollzieht sich – noch – im „Schritttempo“, erklärt Raiffeisen-Analyst Matthias Reith: „Das nominelle Minus liegt zwar lediglich bei fünf Prozent, inflationsbereinigt betrachtet sind die Preise jedoch bereits um 15 Prozent gefallen!“ Viele Immobilienbesitzer, die schon seit längerer Zeit einen Verkauf überlegen, müssen deshalb die Preise 2022 „vergessen“ bzw. an die derzeitigen Gegebenheiten „anpassen“. Und zwar rasch. Denn wird ein Zinshaus über eine gewisse Zeit nicht verkauft oder immer günstiger angeboten, schwächt dies unvermeidlich die Verhandlungsposition des Zinshauseigentümers.

„Die Assetklasse Zinshaus war und ist aufgrund ihrer rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Parameter eine sehr komplexe Immobiliengattung, weshalb alleine aufgrund dieser Tatsache die Preisvorstellungen von potentiellen Verkäufern und präsumtiven Käufern stark auseinander driften müssen.“, meint Mag (FH) Manuel Wipfler MBA, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger: „Paradoxerweise waren in Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase die Preisunterschiede zwischen aufgerufenen Angebotspreisen und tatsächlichen Abschlüssen zum Teil sehr gering, da sich die Verkäufer lapidar gesprochen den potenziellen Käufer fast aussuchen konnten. Im aktuellen Marktumfeld können sich die Käufer die Objekte teilweise aussuchen und die Schere zwischen Wunschpreisen und Ist-Transaktionspreisen hat sich während der vergangenen 1,5 Jahre massiv geöffnet.“



Foto: 3SI Immogroup | stefanjoham.com

„Erwartungen der Verkäufer passen mit jenen der Käufer derzeit nicht zusammen!“ Markus Steinböck, Leitung Immobilienankauf 3SI Immogroup

Schere zwischen Wunschpreis und Ist-Preis öffnet sich

Weiters kommen Risikofaktoren für klassische Altbauten wie das Thema ESG (Environmental Social Governance) und andere Nachhaltigkeitsthemen wie „Raus

(Lesen Sie weiter auf Seite 2)

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 | stefanjoham.com

Ing. Michael Schmidt
Geschäftsführender Gesellschafter
3SI Immogroup

Die Zinswende zum Guten!

War die Immobilienbranche bis zur Zinswende Mitte 2022 von steigenden Preisen bei Zinshäusern und Eigentumswohnungen „verwöhnt“, zeigte der Immobilienmarkt zuletzt ein neues, bislang ungewohntes Gesicht.

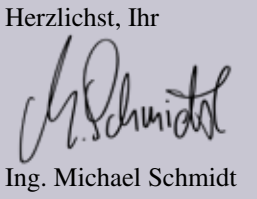
Im Zuge der hohen Zinsen sank das Transaktionsvolumen bei Zinshäusern und Zinshausanteilen von 2022 auf 2023 um mehr als die Hälfte von 2,2 Milliarden auf zuletzt 950 Millionen Euro.

Doch langsam, aber sicher wendet sich der Immobilienmarkt wieder „zum Guten“. Im Sog der stetig sinkenden Zinsen macht sich langsam wieder Optimismus breit. Die Mieten klettern kontinuierlich nach oben. Laut Statistik Austria heuer schon um 5,4 Prozent, auf privaten Immobilienplattformen sind die angebotenen Bruttomieten im Durchschnitt sogar um über elf Prozent gestiegen.

Der Immobilienmarkt ist also nach wie vor – oder wieder – eine sinnvolle Wertanlage. Der Gipfel der Kreditzinsen liegt hinter uns und die Talsohle des Marktes ist bereits durchschritten. Von nun an geht’s wieder bergauf.

Bei Eigentumswohnungen merkt man bereits eine Erholung, denn die Nachfrage und auch die Abschlüsse sind wieder gestiegen. Ein ähnlicher Aufwärtstrend ist auf dem Zinshausmarkt zu beobachten. Private Immobilienentwickler und institutionelle Investoren steigen selektiv ein. Hier wird es vielleicht noch ein bis zwei Jahre dauern. Aber die Wende nach der Zinswende ist geschafft. Ich blicke für den gesamten Immobilienmarkt optimistisch in die Zukunft!

Herzlichst, Ihr



Ing. Michael Schmidt

Der Markt benötigt zwei bis drei Jahre Erholung, um Minus dreißig Prozent auszugleichen

INTERVIEW



Foto: 3SI Immogroup | stefanjoham.com

Gerhard Klein
Geschäftsführer
3SI Makler

Steigende Nachfrage beim Wohnungskauf

***ZZ:** Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt?*
Klein: Grundsätzlich war der Markt für Wohnungen letztes Jahr sehr angespannt. Doch heuer zieht dieser spürbar an. Die Stimmung ist gut, es wird gekauft. Die Gründe: 1. Immobilien haben sich – Stichwort Betongold – als sichere Wertanlage erwiesen. Die Wohnungspreise sind stabil geblieben. 2. Die Stimmung ist deutlich besser, die Zinspfeile zeigen wieder nach unten in Richtung drei Prozent. Und 3. Es sind zwar keine „Panikkäufe", aber viele merken, dass in den kommenden zwei, drei Jahren weniger gebaut wird. Wir haben bis Mitte August rund 110 Wohnungen zu durchschnittlichen 7.560 Euro pro Quadratmeter verkauft. Bis Jahresende hoffen wir auf 200 bis 250 verkaufte Wohnungen!

***ZZ:** Welche Wohnungen sind gesucht?*
Klein: Mehr denn je Wohnungen in guter Lage. Und: Die Qualität der Wohnung hinsichtlich Klimafitness sowie Verlässlichkeit, dass es den Bauträger auch übermorgen noch gibt.

***ZZ:** Wer kauft derzeit?*
Klein: Verstärkt wieder Anleger, die sehen, dass weniger gebaut, weniger bewilligt wird. Genauso auch Eigennutzer, die 1.000 Euro Miete warm zahlen und sagen, das kann ich genauso finanzieren. Die Schere zwischen mieten und kaufen schließt sich langsam.

***ZZ:** Gibt es tatsächlich weniger Wohnungen?*
Klein: Für die kommenden Jahre zeigen die Zahlen einen deutlichen Rückgang. Die 3SI Immogroup hat derzeit Dachgleichen in den Bezirken Margareten, Favoriten oder Donaustadt und fertige Projekte wie „The Unique" am Südhang des Döblinger Hackenbergs oder die Altbaurevitalisierung in der Meissnergasse im 22. Bezirk.



Foto: Adobe Stock

Der Preisrückgang bei Zinshäusern vollzieht sich – noch – im „Schritttempo". Das nominelle Minus liegt bei rund fünf Prozent, inflationsbereinigt betrachtet sind die Preise jedoch bereits um 15 Prozent gefallen! Viele Immobilienbesitzer müssen deshalb die hohen Preise von 2022 „vergessen". Denn wird ein Zinshaus über eine gewisse Zeit nicht verkauft, schwächt dies die Verhandlungsposition des Zinshauseigentümers.

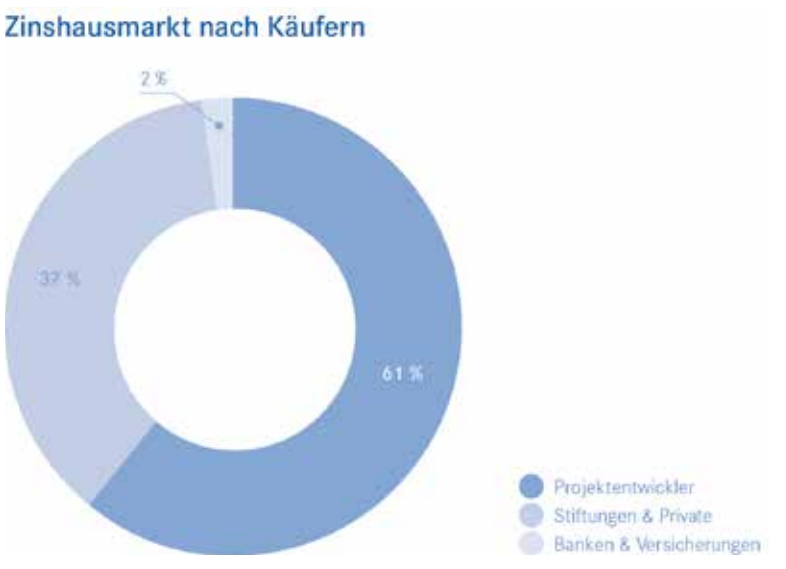
führt die massive Verteuerung des Fremdkapitals dazu, dass sehr viele Akteure am nationalen Markt mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu kämpfen haben und keine Zukäufe mehr tätigen (können). Somit bleiben neben ein paar vermögenden Privaten bzw. Stiftungen nur mehr eine Handvoll wirtschaftlich potenter Immobilienentwickler übrig, die auch in Zeiten wie diesen noch Zinshäuser kaufen können. Dieser „Mangel" an potenziellen Käufer treibt die Preisspirale weiter nach unten.

„Eine Differenz zwischen Vorstellungen des Eigentümers und des möglichen Käufers hat es natürlich immer gegeben", bringt es Markus Steinböck, Leitung Immobilienankauf 3SI Immogroup, aus Öl und Gas" hinzu, was manche Private bzw. institutionelle Investoren abschreckt, in Zinshäuser zu investieren. Gleichzeitig aber nur eine Million her. Steinböck über die Folgen: „Es gibt nur sehr wenige Geschäftsabschlüsse. Es werden aktuell weniger als halb so viele Zinshäuser verkauft wie noch 2022. Eben weil die Erwartungen der Verkäufer mit denen der Käufer überhaupt nicht zusammenpassen und wenn mir ein Haus um zwei Millionen angeboten wird, werde ich kein Angebot mit einer Million abgeben. Ich möchte mich ja nicht lächerlich machen."

Eine Pauschalaussage der Preisrückgänge sei kaum möglich, so Wipfler (siehe auch Kasten „Welche Faktoren den Marktwert eines Zinshauses bestimmen"): „Wertbestimmend ist neben der Lage der Objekte ganz klar die mietvertragliche Situation. Objekte mit einem sehr großen Anteil unbefristeter Altmietverträge in durchschnittlichen Lagen Wiens sind in



Oben: Die Zahl der Transaktionen sinkt rapide.
Ein Hauptgrund: es gibt immer weniger (potenzielle) Käufer.
Unten: Zuletzt waren die Zinshauskäufer überwiegend Projektentwickler.



Grafiken: Quelle EHL Zinshaus Marktbericht 2024 / Wien

auf den Punkt: „Der eine will mehr bekommen, der andere weniger zahlen. Jetzt kommt es aber immer öfters vor, dass die beiden Standpunkte sehr weit auseinanderliegen." Das könne auch ums Doppelte gehen: der Wunsch des Verkäufers liege dann bei zwei Millionen Euro, der Markt gäbe der aktuellen Marktlage schwer verkäuflich und wenn, dann nur mit erheblichen Preisabschlägen. Unsere Erfahrungswerte zeigen für derartige Objekte Preisrückgänge von vierzig bis fünfzig Prozent!" So gäbe es manche Häuser heute wieder zu Transaktionspreisen im Bereiche von 1.600 bis 1.900 Euro / m² Nettofläche. Wipflers gute Nachricht: „Liegenschaften in sehr guten Lagen etwa innerhalb des Wiener Gürtels mit guter mietvertraglicher Situation und repräsentativem Charakter zeigen geringere Preisrückgänge im Bereich von 15 bis 30 %."

Unter drei Prozent Rendite schwer Käufer zu finden

Schlussendlich müsse man den (Ver)Kauf eines Zinshauses auch im gesamtwirtschaftlichen Kontext betrachten. Deshalb vergleicht Steinböck die Rendite eines Zinshauses durchaus mit den Verzinsungen von anderen Anleiheformen: „Für ein saniertes Haus unter drei Prozent, egal in welcher Lage, werde ich derzeit schwer einen Käufer finden. Anders bei einem Haus mit Potenzial: Einen Rohdachboden kann ich ausbauen, aber auch nur wenn die Lage stimmt, bekomme ich dafür mehr als der Ausbau gekostet hat." Im zehnten oder im 15. Bezirk gehe sich das leider gerade nicht aus. Leere oder zumindest bald leere Wohnungen könne man sanieren und besser vermieten oder sogar verkaufen. Ein stabilisierender Faktor für den Markt sei der Anstieg der Richtwertmieten gewesen, sieht ÖRAG-Makler Sebastian Dworak bessere Zukunftsaussichten: „Der Druck auf den Wohnungsmarkt könnte mittelfristig auch zu steigenden Mieten und damit zu besseren Renditen für Investoren führen."

Neben teilweise übertriebenen Preiserwartungen der Eigentümer geraten aber auch Makler in den Verdacht, die Preise „nach oben zu treiben." Dem schiebt Steinböck einen Riegel vor: „Kein Makler ist daran interessiert, Zeit und Aufwand mit zu teuren und daher nicht verkäuflichen Zinshäusern zu verschwenden. Ich kenne viele Makler, die den Markt für ein Zinshaus sehr gut einschätzen können. Trotzdem lassen sie sich manchmal eben doch vom Wunsch des Eigentümers überreden. Das Dumme bei viel zu hohen Erwartungen ist aber, dass ich auch mögliche Käufer vertreibe, die vielleicht einen vernünftigen Preis bezahlt hätten."

Trotzdem sieht Steinböck die Zukunft positiv, „sonst würden wir ja nicht so fleißig zukaufen. Aber wir sind keine Träumer. Zwei bis drei Jahre wird es schon dauern, bis wir die jetzige Delle von dreißig Prozent minus, wieder ausgleichen können."



Fotos: Foto Wilke; Adobe Stock

Sachverständiger und Donau Uni Lektor Mag. (FH) Manuel Wipfler: „Lage ist entscheidend, aber bis zu fünfzig Prozent Preisrückgänge bei hohem Anteil unbefristeter Mietverträge."

Fünf Faktoren, die den Marktwert eines Zinshauses bestimmen

Viele mietrechtliche, bautechnische und rechtliche Aspekte sowie wirtschaftliche Parameter fließen in die Bewertung eines Zinshauses ein. Sachverständiger Mag. (FH) Manuel Wipfler, hält als Lektor der Donau Universität Krems einen mehrstündigen Vortrag. Hier die wertbestimmenden Faktoren kurz zusammengefasst:

1. Lage. Lage. Lage. (Vor allem das Abverkaufspotenzial nach Wohnungseigentums-Begründung ist hier zu berücksichtigen – Randlage in Wien drückt den Marktwert)
2. Mietvertragliche Situation (positiv wenn viel befristet oder leer; negativ: hoher unbefristeter und ertragsschwacher Vermietungsanteil)
3. Ausbaupotenziale (Dachgeschoß-Potenzial in sehr guten Lagen positiv, in schlechten Lagen vom Markt als „irrelevant" gewertet)
4. Bau- und Erhaltungszustand (ein guter Erhaltungszustand wirkt klarerweise positiv, ein rückgestauter Reparaturbedarf negativ)
5. Repräsentativität der Allgemeinteile (positiv wenn repräsentativer Charakter, negativ wenn sogenanntes „Substandard" Haus)



Ehrenfelsgasse 12: Zinshaus-Revitalisierung in Wien Meidling



Fotos: 12-34 Media

Nahe dem Schloss Schönbrunn

Das Eckhaus direkt gegenüber dem GRG 12 Rosasgasse und dem Theresienbad in 1120 Wien war 1899 errichtet worden. Nachdem es mittlerweile doch langsam in die Jahre gekommen war, wurde es nach dem Kauf 2020 ab Frühling 2022 von der 3SI Immogroup aufwendig revitalisiert.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen 1.700 Quadratmeter wurde im Zuge der Revitalisierung das Dachgeschoß um rund 750 Quadratmeter Wohnfläche ausgebaut. 25 hochwertige Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern und zwischen 35 und 117 Quadratmeter Wohnfläche im Regelgeschoß (mit hofseitig neu geschaffenen Freiflächen) sowie weitere acht neu errichtete Dachgeschoßwohnungen wurden von den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern bereits bezogen. „Die Käuferinnen und Käufer sehen neben der idealen Lage unweit der U4-Station Meidling Hauptstraße die Hochwertigkeit der Wohnungen und den Umstieg von Gas auf Fernwärme als wesentliche Vorteile“, weiß Gerhard Klein, Geschäftsführer der 3SI Makler.

Die Ausstattung der Wohnungen nahe dem Schloss Schönbrunn ist fast „kaiserlich“: Herrlicher Ausblick von den weitläufigen Dachterrassen. Eichenfischgrätparkett, Fußbodenheizung und Smart-Home-System im Wohnbereich. Bäder und WCs mit hochwertiger Ausstattung, Markensanitärprodukten und Soundanlage mit integrierten Lautsprechern. Das Dachgeschoß punktet mit Klimaanlage und elektrisch steuerbarem Sonnenschutz.

Ein besonderer Pluspunkt des Altbau-Projekts ist die Lage samt Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahnlinie U4 und die Buslinien 63A, 7A, 9A und 10A befinden sich in Gehweite. Neben dem Gymnasium gibt es auch zwei Kindergärten nur wenige Gehminuten entfernt. „Diese attraktive Kombination aus vielfältigem Wohnungsangebot im hochwertig revitalisierten Altbau, tollem Umfeld und großzügigen Freiflächen hat Seltenheitswert am Wiener Immobilienmarkt!“ ist Michael Schmidt, Geschäftsführender Gesellschafter des Projektentwicklers 3SI Immogroup, überzeugt.







Im Jahr 2020 gekauft sieht man nach der aufwendigen Revitalisierung den Unterschied: neue Fassade, das einladende Entrée und das um zusätzliche 750 Quadratmeter Wohnfläche ausgebaute Dachgeschoß.

Zahl des Monats

Plus 4,3 Prozent

Gute Nachricht für Vermieter, schlechte Nachricht für Mieter. Die Mieten steigen weiter! Laut Statistik Austria um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Demnach lag die Durchschnittsmiete für eine Hauptmietwohnung bei 487,1 Euro bzw. 7,3 Euro pro Quadratmeter.

Betrachtet man die Miete inklusive Betriebskosten lag der Anstieg bei 5,4 Prozent oder rund 649 Euro (164 Euro entfielen auf Betriebskosten). Das entspricht 9,8 Euro pro Quadratmeter.



Foto: Adobe Stock

Laut einer aktuellen Analyse von Engel & Völkers zahlen Mieter in Wien, Innsbruck und Salzburg die höchsten Mieten. Am günstigsten sind Klagenfurt, Graz, St. Pölten und Eisenstadt. Die Hauptgründe für die Unterschiede orten die Analysten in der lokalen Wirtschaft, der Neubautätigkeit und dem Bevölkerungswachstum.

In Wien etwa ist das Mietangebot seit 2020 um rund ein Fünftel gesunken, gleichzeitig ist die Nachfrage um zehn Prozent gestiegen. Wegen sinkender Neubauzahlen, aber steigender Bevölkerung sind die Mieten in Wien besonders in den Bezirken innerhalb des Gürtels kontinuierlich gestiegen. Die durchschnittliche Miete für 50 Quadratmeter beträgt demnach 1.124 Euro brutto, das heißt inklusive Betriebskosten und USt., für 75 Quadratmeter 1.453 Euro.

INTERVIEW



Foto: Jeff Mangione

Sebastian Dworak
Makler ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

Besonders gefragt: zentrale Lagen

ZZ: *Wie hat sich der Wiener Zinshausmarkt im ersten Halbjahr entwickelt?*
Dworak: Der Wiener Zinshausmarkt wies auch im ersten Halbjahr 2024, nach einem herausfordernden Jahr 2023, zahlreiche Hürden auf. Es zeigt sich jedoch eine klare Differenzierung: Je besser die Lage und je attraktiver das Objekt, desto höher die Nachfrage. Positiv haben sich zudem die gestiegenen Mieten aufgrund der Indexierung der Richtwerte ausgewirkt. Herausfordernd bleibt die Situation vor allem bei Objekten in weniger gefragten Randlagen. Diese eignen sich deutlich schlechter für eine mögliche Parifizierung und den anschließenden Abverkauf, wodurch das Interesse nur durch entsprechend attraktive Preisgestaltungen geweckt werden kann..

ZZ: *Wie entwickeln sich Nachfrage und Preise?*
Dworak: Die Nachfrage nach Wiener Zinshäusern bleibt weiterhin etwas gedämpft. Investoren sind deutlich selektiver und vorsichtiger geworden. Dies liegt vor allem an den gestiegenen Finanzierungskosten und der Unsicherheit in Bezug auf zukünftige Mieterträge, ESG, Dekarbonisierung etc. Die Preise für Zinshäuser sind teilweise weiter gesunken, wobei der Rückgang in den verschiedenen Bezirken unterschiedlich stark ausfiel. In zentralen und beliebten Bezirken Wiens blieben die Preise weitgehend stabil.

ZZ: *Welche Objekte sind besonders gefragt?*
Dowrak: Besonders gefragt sind Zinshäuser in zentralen Lagen (1. bis 9. Bezirk). Investoren bevorzugen zudem voll sanierte Zinshäuser mit geringem Entwicklungsbedarf, um sofort von steigenden Mieteinnahmen profitieren zu können. Objekte, die sich für die Parifizierung eignen, sind weiterhin besonders begehrt.

ZZ: *Wie sehen Sie die Zukunft für den Zinshausmarkt?*
Dowrak: Für 2025 erwarte ich eine gewisse Erholung – insbesondere bei der Transaktionsanzahl, weil die Preisbildung abgeschlossen ist.

Kolumne: Die Zinshaustouristin

Neues Leben in alten Mauern



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.

Altbausanierung in Wien ist die Kunst, jene historische Substanz zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Komfort zu schaffen. Von energetischer Sanierung bis zur stilgerechten Innenausstattung verleiht jede Maßnahme einem Gründerzeithaus neue Persönlichkeit, ohne dabei den ursprünglichen Charakter zu verwässern.

Altbauwohnungen in Wiener Zinshäusern haben hohes Investitionspotenzial und glänzen durch unvergleichliche Wohnatmosphäre. Die Fundamente und das Gebäude haben sich bereits gesetzt, das ein oder andere leichte Beben ist überstanden. Gründerzeithäuser haben meist zentrale Lage in und um den Stadtkern herum. Das Spiel mit der Grundrissplanung, das Risiko der Investition und die Verstrickung der diversen Gesetze verleihen dem Zinshaus eine komplizierte und zugleich aufregende Aura.

Das Sanieren von Altbauten ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Es verbindet die Herausforderungen der modernen Bautechnik mit der Erhaltung alter und historischer Architektur. Durch gründliche Planung, die Einhaltung der örtlichen Vorschriften, die Verwendung erfahrener Fachkräfte und die sorgfältige Budgetkontrolle können Sanierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Erhaltung des historischen Erbes erfordert Engagement und Fachkenntnis, aber die Ergebnisse sind meist atemberaubend.

In Wien ist ein Altbau nicht nur ein Relikt vergangener Jahre – er ist eine Hommage an architektonische Vielfalt und zeitlosen Charme. Doch was definiert eine Altbauwohnung? In Österreich gelten alle Wohnungen als Altbauwohnungen, die sich in Gebäuden befinden, die vor 1953 erbaut wurden. Doch die wahren Schätze sind die Häuser, die zwischen 1848 und 1918 entstanden – sie verkörpern diesen unvergleichlichen Charme. Im Gegensatz zu Neubauten setzte man bei Altbauten auf großzügige Raumhöhen und zeitlose Architektur. Für jene, die den Chic vergangener Epochen schätzen, führt die Suche oft zu liebevoll gepflegten und sanierten Altbauten.

Folgen Sie mir auf: instagram.com/die_zinshaustouristin

3SI IMMO GROUP



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

1130 Wien, Wattmanngasse 25



Fotos: 3SI Immogroup | JAMJAM

Ganz im imperialen Stil des Schlosses Schönbrunn präsentiert sich die hochwertig revitalisierte Jugendstilvilla unweit der ehemaligen Sommerresidenz des Kaisers.

Wohnen wie im Palais

Unweit der ehemaligen Sommerresidenz des Kaisers befindet sich diese hochwertig revitalisierte Jugendstilvilla. Die im Jahr 1900 von Architekt Ferdinand Berehinak (baute unter anderem das Technologische Gewerbemuseum oder das heutige WUK) errichtete „Villa Fritsch“ ist ein „wahres Wohn-Juwel“ und wurde ganz im imperialen Stil des Schlosses Schönbrunn gestaltet. In der ruhigen Hietzinger Lage eingebettet zwischen Schlosspark Schönbrunn und Hietzinger Hauptplatz finden sich zwei weitläufige Luxusresidenzen mit Wohnflächen zwischen 181 und 235 Quadratmeter (drei bis fünf Zimmer), großzügigen Freiflächen und neun Tiefgaragenplätzen. Das 4-geschoßige Haus verzaubert mit geschwungenen Holzfenstern, verzierten Fensterflächen im Stiegenhaus und Dachgiebeln im Alt-Wien-Stil. Der Eingangsbereich glänzt mit prachtvollem Stuck und goldenen Art-nouveau-Elementen.

Hinter der prachtvollen Fassade im stilgerechten Schönbrunner-Gelb bieten die Wohnungen imperialen Charme kombiniert mit modernstem Komfort. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit edlem Fischgrätparkett, Wandvertäfelungen aus Holz und Stein, sowie von Hand gefertigtem Deckenstuck. Jede Wohnung bietet mehrere Badezimmer, eine sogar einen privaten Weinkeller.

Einzigartig sind auch die großzügigen Eigengärten und Freiflächen sowie die verträumte Parkanlage auf dem über 2.000 Quadratmeter großen Grundstück.



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



Eine märchenhafte Grünfläche birgt der hintere Bereich des Hietzinger Grundstücks. Die weitläufigen Wohnungen bieten traumhafte Ausblicke auf die Parkanlage.



Großzügige Wohnräume mit liebevollen Details versprühen historischen Charme.

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, Mag. Christian Rothmüller

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.