ZINSHAUS-ZEITUNG

NEUES AUS DER WELT DER IMMOBILIEN

Nr. 18 | 2025 September 2025 | www.3si.at 3SI



Foto: Adobe Stock

Trendwende am Immobilienmarkt

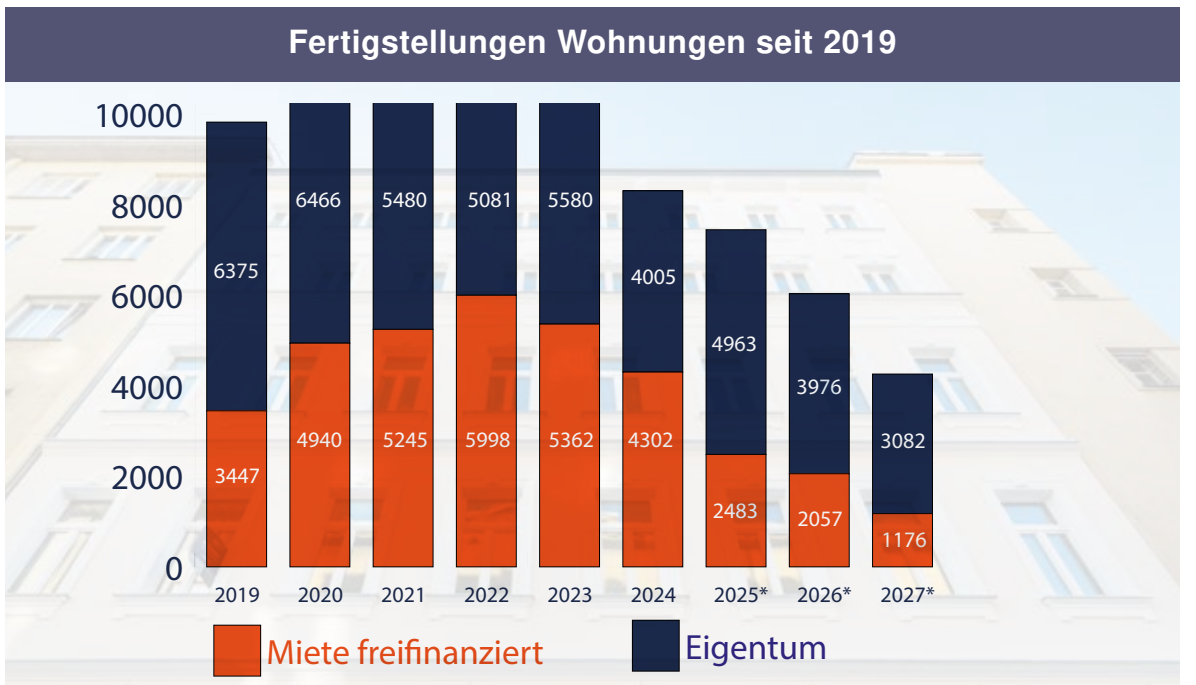
Die Preise für Wohnungen steigen bereits, die Zinshäusern werden spätestens zur Jahreswende nachziehen.

Eigentlich hatten ja die meisten Experten bereits im Herbst letzten Jahres mit der Trendwende auf dem Immobilienmarkt gerechnet. Spätestens aber zur Jahreswende 2024/25. Nun ist es zwar anders gekommen, aber im ersten Halbjahr 2025 zeigt nach Jahren sinkender Preise der Trend wieder nach oben.

„Und die ersten Zahlen vom zweiten Halbjahr 2025, insbesondere die Wohnungsverkäufe von Jänner bis August, belegen, dass es weiter bergauf geht.“, macht Michael Schmidt, Geschäftsführer 3SI Immogroup, deutlich: „Aus der Vergangenheit wissen wir, es fängt bei den Wohnungen an und dann kommen auch wieder die Zinshäuser. Insgesamt gibt es mehr Käufe und das zu höheren Preisen!“

Jene wenigen Bauträger, die in den letzten Jahren trotz Krise ihre Projektentwicklungen vorangetrieben haben, profitieren von der Nachfrage nach Eigentum jetzt besonders. Schmidt: „Und wir sind froh, dass wir zu diesen wenigen gehören. Wenn alles optimal läuft, verkaufen wir dieses Jahr 300 Wohnungen! So viel wie noch nie in der Geschichte der 3SI!“

Betrachtet man die nackten Zahlen wird dieser Trend verständlich *(siehe nächste Seite)*.



Das stärkste Argument für steigende Wohnungspreise sind die wenigen Fertigstellungen. Werden keine Wohnungen gebaut, werden die noch verfügbaren natürlich teurer. Und so wie es aussieht, macht der frei finanzierte Wohnungsbau in Wien länger Pause. Foto: Adobe Stock; Grafik Quelle: Exploreal, * Prognose

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

Vom richtigen Zeitpunkt

Zurzeit diskutiert die Politik über eine Mietpreisbremse – auch für freie Mieten. Aber nicht darüber, dass man die „Gunst der Stunde“ nutzen sollte, um den Kauf einer Wohnung zu fördern.

Derzeit kostet eine Eigentumswohnung in einem Wiener Außenbezirk rund 6.700 Euro pro Quadratmeter. Bei den derzeit obligatorischen zwanzig Prozent Eigenkapitalanteil und einem effektiven Zinssatz von 3,5 Prozent bleibt unterm Strich laut einer aktuellen Analyse von Immo Analytics eine Nettorendite von etwa 4,6 Prozent pro Jahr gemessen an der Wertsteigerung.

Zum Vergleich: Der ATX Total Return Index (inkludiert auch Dividendenauszahlungen) kam zwischen 1992 und 2024 auf eine durchschnittliche Bruttorendite von 6,7 Prozent! Also ein klassisches Renditen-Remis zwischen der Entwicklung der Aktienkurse und der Immobilienpreise.

Auf lange Sicht zahlen sich Immobilien immer aus und der Preisrückgang in den letzten zwei Jahren ist optimal, um gerade jetzt wieder einzusteigen. Sie oder Ihre Kinder können in der Wohnung leben oder sie vermieten. Denn weil weniger Wohnungen gebaut, aber durch den Zuzug in Wien immer mehr Wohnraum benötigt wird, steigen auch die Mieten. Die Mietpreisbremse schafft aber keinen Wohnraum und ist daher keine Lösung. Besser wäre es, den Neubau anzukurbeln – durch Förderungen oder günstiges Geld.

Herzlichst, Ihr



Ing. Michael Schmidt

Trendwende am Immobilienmarkt

KOMMENTAR



Foto: Peter Schmidt

Robert Wiedersich
Chefredakteur GEWINN

Was jetzt für Immobilien spricht

Seit Anfang des Jahres sprechen einige wichtige Parameter für eine Erholung des heimischen Wohnimmobilienmarkts. Die Zinsen sind im Vergleich zum Höchststand 2023 kräftig gesunken, die Nachfrage nach Eigentum und nach Immobilienkrediten steigt wieder. Ob sich diese Entwicklung schon im nächsten Jahr in steigenden Preisen niederschlagen wird, lässt sich aktuell noch schwer abschätzen.

Während in deutschen Großstädten die Preise für Wohnungen bereits wieder deutlich anziehen, entwickeln sie sich in Österreich bisher seitwärts. Für Käufer ist das aber keine schlechte Ausgangssituation: Bleiben die Immobilienpreise stabil, während gleichzeitig die Zinsen sinken und die Einkommen steigen, verbessert sich die Leistbarkeit.

Und vieles spricht für langfristig gute Rahmenbedingungen. Österreich wächst in und rund um die Ballungszentren. Bis 2030 sollen in Wien fast 50.000 Einwohner dazukommen. Dadurch wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich.

Auf der anderen Seite wird immer weniger gebaut. Bei Mietwohnungen ist die Verknappung in Städten wie Wien, Salzburg oder Innsbruck bereits spürbar. Während in Wien Anfang 2022 noch über 10.000 freie Mietwohnungen angeboten wurden, sind es heute nur mehr 4.000. Das spricht auch für langfristig steigende Mieteinnahmen und gegen fallende Immobilienpreise.

Als Risiko für Anleger bleiben mögliche Eingriffe der Politik in das Mietrecht. Allerdings würden diese das Problem der fehlenden Mietwohnungen nicht lösen, sondern nur verschärfen …



Laut einer aktuellen ImmoScout24-Umfrage sucht jeder sechste Österreicher (oder 16 Prozent) derzeit eine neue Wohnung. In Wien ist es sogar jeder Vierte! Sechs von zehn der Befragten wollen kaufen, wobei der Wunsch nach Eigentum statt Mieten seit dem Vorjahr leicht gestiegen ist. Genauso wie die Preise. Foto: Adobe Stock



Die Erholung am Wiener Zinshausmarkt wäre deutlich stärker ohne die neuen Einschränkungen fürs Vermieten. Zwei, drei Jahre wird es wahrscheinlich noch dauern, bis das Niveau aus den Boomjahren 2021 und 2022 erreicht wird. Foto: Adobe Stock

• Die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen in Wien sank seit 2019 kontinuierlich von 6.375 auf 4.005 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Rückgang von fast vierzig Prozent innerhalb von nur fünf Jahren! Und laut Prognosen setzt sich dieser Rückgang auch während der kommenden Jahre weiter fort! Von 4.963 (Prognose für heuer) sinkt die Zahl bis auf 3.082 Wohnungen innerhalb von zwölf Monaten im Jahr 2027.

• Die fast logische Konsequenz: Weniger angebotene Wohnungen aber gleichzeitig steigende Nachfrage in Folge von Zuzug, mehr Single-Haushalten etc. ließen im selben Zeitraum die Quadratmeterpreise in Wien von 4.550 Euro (2019) auf 6.441 Euro (2023) steigen. Im Vorjahr fielen die Preise kurzzeitig auf 6.063 Euro. Doch heuer soll bereits wieder ein Anstieg auf 6.468 Euro pro Quadratmeter eintreten.
Schmidt: „Vergleicht man die Halbjahresdaten, sieht man wie gut sich der Wohnungsverkauf heuer entwickelt hat, ganz besonders in der 3SI-Klasse, wenn ich es so nennen darf, also frei finanziert, ohne Förderungen für gehobene Ansprüche. Da haben wir immerhin ein Preisplus von sechseinhalb Prozent!

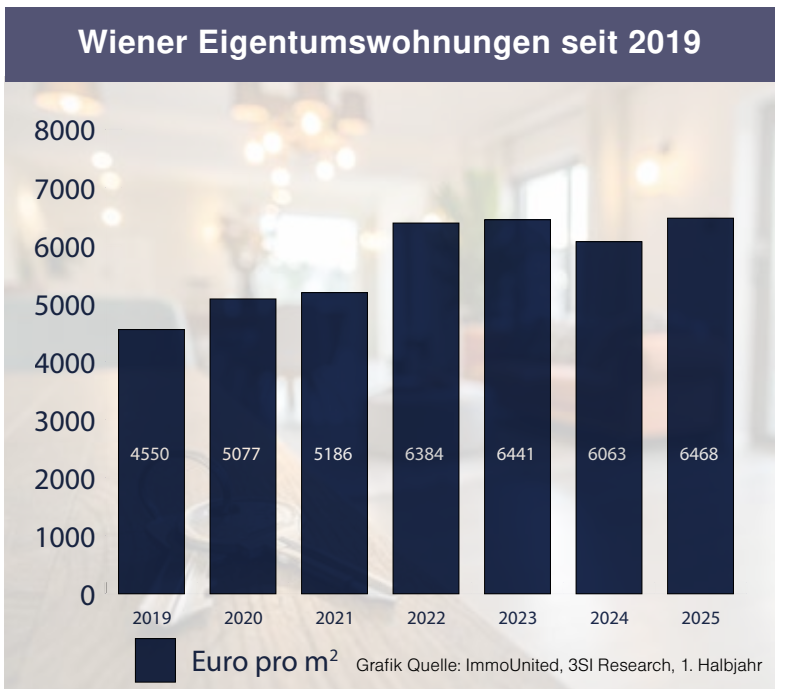
• Eine ähnliche Entwicklung zeigen die Quadratmeterpreise auf dem Wiener Zinshausmarkt. Während der „Boomjahre“ kletterten die Durchschnittspreise von 3.129 Euro je Quadratmeter (2019) um mehr als dreißig Prozent bis auf 4.145 Euro (2022). Danach folgte – in erster Linie durch die Zinswende – jedoch der Absturz auf 3.689 (2023)! Im Vorjahr gab es mit 3.049 Euro eine Seitwärtsbewegung. Für 2025 wird eine erste Erholung auf 3.214 Euro pro Quadratmeter vorhergesagt.

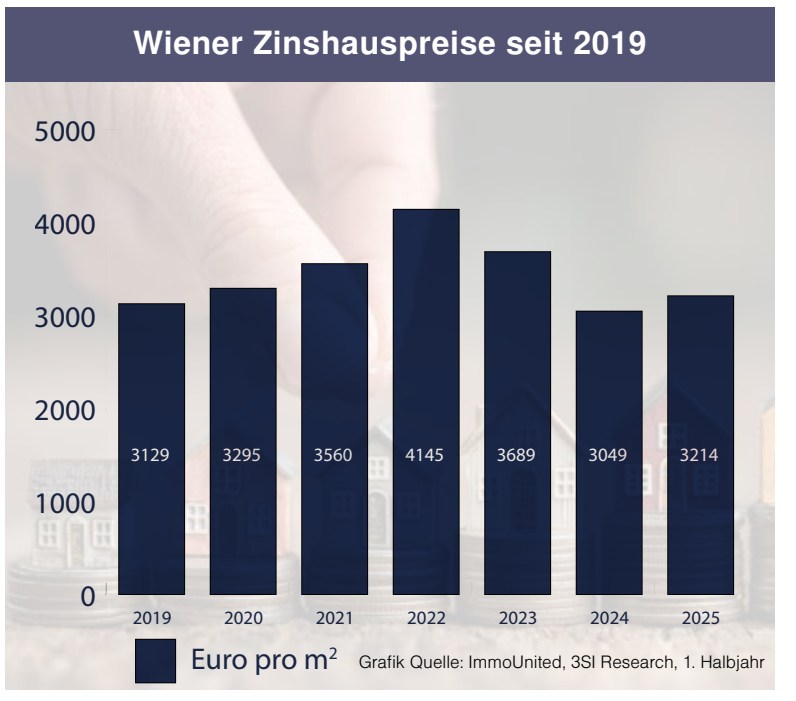
Im Gesamtjahr 2024 wurden 297 Transaktionen am Wiener Zinshausmarkt registriert. Dies entsprach einer Zunahme von neun Prozent gegenüber 2023. Gute Lagen haben davon stärker profitiert als die weniger begehrten Adressen. Außerhalb des Gürtels werden Gründerzeithäuser in durchschnittlichem Zustand um etwa 1.540 Euro pro Quadratmeter verkauft, gleichzeitig haben sich dort die Mieten stabil bis leicht ansteigend präsentiert. Im Großteil der Außenbezirke betrug die Maximalrendite daher zwischen drei und vier Prozent . Vor drei Jahren, in der Hochpreisphase, kamen die Renditen in den weniger guten Lagen selten über die für Käufer so wichtige Drei-Prozent-Hürde. Jetzt hat sich der Markt stabilisiert.

Und mit dieser Stabilität macht auch der Immobilienverkauf wieder Sinn. Der Preisrückgang wurde nachhaltig durchbrochen, kurz- bis mittelfristig sind hohe Preisanstiege aber unwahrscheinlich. Markus Steinböck, Leitung Ankauf bei der 3SI: „Somit haben Eigentümer derzeit weniger Anreiz, Verkaufsentscheidungen in die Zukunft zu verschieben, besonders dann, wenn größere Sanierungsmaßnahmen anstehen und die finanziellen Mittel dafür fehlen.“

Zusammengefasst: Es gibt deutliche Signale für eine nachhaltige Trendwende auf dem Immobilienmarkt. Das spiegelt sich auch im jüngsten Investmentreport des größten heimischen Maklerunternehmens EHL wider. Demnach hat sich das Transaktionsvolumen von Immobilieninvestments im ersten Halbjahr 2025 auf insgesamt 1,16 Milliarden Euro leicht erhöht. Mit nahezu zwei Drittel entfällt der überwiegende Anteil dabei auf Wohnimmobilien. Und steigende Transaktionsvorbereitungen lassen auf eine Fortsetzung des positiven Trends hoffen.

Einziger Wermutstropfen sind die bereits umgesetzten und geplanten Einschränkungen bei Mietwohnungen. Je unattraktiver das Vermieten gemacht wird, umso weniger leistbare Mietwohnungen dürfte es geben. Die langjährigen billigen Altmietverträge bleiben, doch neue frei finanzierte Mietwohnungen – ohne Geld aus den Fördertöpfen – werden angesichts solcher Rahmenbedingungen kaum geschaffen. So wenige Mietwohnungen wie derzeit sind schon seit sieben Jahren nicht mehr auf den Markt gekommen.





Revitalisierung des Gründerzeithauses in Meißnergasse 2, 1220 Wien



Foto: 3SI Immogroup | MW-Architekturfotografie Visualisierungen: © 3SI Immogroup | SquareBytes

Klassische Moderne in Kagran

Das Eckzinshaus aus dem Jahr 1899 wurde komplett revitalisiert und die Fassade mit der ursprünglichen Stuckatur gestaltet.

Das Gründerzeithaus liegt unweit des Donauparks, den Blumengärten Hirschstetten und dem beliebten Strandbad Gänsehäufel. 1899 von Architekt Friedrich Exter errichtet verfügt es nach der Revitalisierung im Jahr 2023 über rund 2.100 Quadratmeter Wohnfläche. 28 hochwertige Eigentumswohnungen – davon sechs Objekte im Dachgeschoß sowie ein exklusives Hofhaus im ruhigen Innenhof des Gründerzeithauses.

„In dem Kagraner Stilaltbau haben wir Altes und Neues elegant verbunden“, erinnert sich Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3SI Immogroup. Neben dem Ausbau des Dachgeschoßes gab es eine hochwertige Revitalisierung der Fassade. Die ursprüngliche Stuckatur des Eckzinshauses wurde während des 2. Weltkriegs beschädigt und nach Instandsetzungsmaßnahmen in den 1950ern blieb eine der beiden Mauern schmucklos. Mit in Niederösterreich handgefertigtem Stuck wurden beide Fassadenseiten angeglichen. „Es ist schön, wie es einst vom Architekten und Bauherrn vorgesehen war“, schwärmt Schmidt.

Neben Sanierung der Regelgeschoßwohnungen (mit ein bis vier Zimmern und Größen von 30 m² – 127 m²) mit bis zu drei Meter Raumhöhe, Stilaltbautüren, Eichenparkett, modern ausgestatteten Bädern, großflächigen Fenstern sowie energiesparender Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung und hofseitigen Freiflächen. Die Dachgeschoßwohnungen verfügen über weitläufige Dachterrassen, Klimaanlage und Smart-Home-Steuerung. Zudem wurde die Immobilie an das Wiener Fernwärmenetz angeschlossen. Für Schmidt „ist der Wechsel von Gas auf Fernwärme – nachdem hier andere Heizungsformen aus baulichen Gründen nicht möglich waren – das Ideal in der Altbausanierung.“

Eine architektonische Besonderheit ist das „Hofhaus“: Im Hof der Immobilie wurde das Gebäude des ehemaligen Pferdestalls und späteren Werkstatt in eine elegante Wohneinheit mit rund 55 Quadratmetern, Fensterfronten und großzügigem Eigengarten umgewandelt.





Im ruhigen Innenhof wurden Balkone angebaut. Im Inneren wurde ein moderner Lift eingebaut.



Zahl des Monats

Platz 14

Wien liegt bei den Preisen für Eigentumswohnungen laut dem aktuellen Deloitte Property Index 2025 im vorderen Drittel von insgesamt 77 erfassten Großstädten. Mit 6.432 Euro pro Quadratmeter findet sich die Bundeshauptstadt auf Platz 14 und damit in unmittelbarer Nachbarschaft von Kopenhagen und Helsinki. Der Abstand zur Spitze ist aber groß. Fast doppelt so teuer ist der Quadratmeter Wohnfläche in Luxemburg *(siehe Foto unten)* mit 11.074 €, München mit 10.800 € und Paris mit 10.760 €. Während aber beispielsweise in Luxemburg und Paris leichte Preisrückgänge zu verzeichnen waren, konnte Wien bei Neubauwohnungen um 6,8% weiter zulegen.



Foto: Adobe Stock

Deutlich größer ist der Abstand zu den teuersten Metropolen, wenn es um die Mieten geht. In Luxemburg, Paris oder Dublin werden aktuell monatliche Quadratmetermieten von über vierzig Euro bezahlt, hingegen liegt die Durchschnittsmiete in Wien bei 10,80 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Ursache dafür sieht die Deloitte-Studie hauptsächlich im staatlichen Eingriff. Trotz einem Mieten-Plus von vier Prozent gegenüber dem Vorjahr, kommt Wien damit nur auf Platz 57 des Rankings!

INTERVIEW



Foto: Anna Zehetgruber

Rechtsanwalt Mag. Marcus Marakovics

OGH-Urteil: Kein Grund zur Sorge

ZZ: *Was besagt das OGH Urteil zu Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen ganz konkret?*
Marakovics: Entgegen seinen bisherigen Entscheidungen bezog der OGH diesmal zu der Frage konkret Stellung. Er judizierte, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse (etwa Bestandverträge) nicht anwendbar ist. Zum besseren Verständnis: Anders als bei kurzfristigen Dauerschuldverhältnissen (wie beispielsweise bei der Vermietung von Ferienwohnungen), findet § 6 Abs 2 Z 4 KSchG sohin bei „klassischen“ Bestandsverhältnissen nach der neuen OGH-Rechtsprechung keine Anwendung. Es besteht also für Zinshausbesitzer und Wohnungseigentümer kein Grund zur Sorge, dass es hier zu Rückforderungen kommt. Ein Detail am Rande: Der OGH hielt ferner fest, dass als Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung die zuletzt verlautbarte Indexzahl als verkehrs- bzw. branchenüblich zu qualifizieren ist.

ZZ: *Warum gibt es trotzdem dazu unterschiedliche „Interpretationen“?*
Marakovics: Einige Gerichte und Teile der Literatur hatten die Ansicht vertreten, dass § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch im Mietrecht gilt – was viele Mietzinsanpassungsklauseln potenziell unwirksam gemacht hätte. Wie Univ.-Prof.Mag.Dr. Andreas Vonkilch treffend sagte, löste der OGH mit seiner bisherigen Rechtsprechung ein „mittleres Erdbeben“ aus.

ZZ: *Was sollen Zinshausbesitzer bzw. Wohnungseigentümer, in ihre Mietverträge schreiben?*
Marakovics: Es empfiehlt sich – so wie meist üblich - den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex (aktuell VPI 2020) zu wählen. Bei späteren Änderungen jene Indexzahl, die Grundlage für die (jeweils) letzte Änderung war.

Kolumne: Die Zinshaustouristin

Fenstertausch: Notwendig oder notwendiges Übel?



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.

Wien ohne Altwiener Kastenfenster? Kaum vorstellbar. Holzkastenfenstern kommt architekturgeschichtlich hohe Bedeutung zu. Seit über 200 Jahren prägen sie das Stadtbild, verraten das Alter ihrer Gebäude und erzählen von Epochen: strahlendes Weiß im Klassizismus, sattes Braun im Historismus, naturbelassene Eiche dazwischen. Ursprünglich mit Ölfarbe gestrichen, sind viele dieser Fenster noch heute funktionsfähig – ein Beweis für echte Langlebigkeit. Die Konstruktion ist ebenso genial wie einfach: zwei Flügel-Ebenen, die nur im Zusammenspiel ihre bauphysikalische Stärke entfalten. Sie regulieren sanften Luftaustausch, verbessern das Raumklima und können bei guter Pflege hundert Jahre und länger überdauern. Damit sind sie nachhaltiger als so manches moderne System, das nach wenigen Jahrzehnten entsorgt werden muss.

Doch die Anforderungen unserer Zeit haben sich verändert. Klimaschutz, Energiekrise und steigende Heizkosten stellen die historischen Fenster auf die Probe. Ihr angeblich hoher Wärmedurchgang macht sie zum Ziel von Kritikern, die in Kunststoff- oder Alufenstern eine „effizientere“ Lösung sehen. Dabei wird oft übersehen: Die Reparierbarkeit und Lebensdauer von Holzkastenfenstern machen sie langfristig wirtschaftlich – und ökologisch.

Hinzu kommt eine rechtliche Besonderheit: Außenfenster liegen in der Verantwortung der Eigentümer, die Innenflügel beim Mieter. Nur gemeinsam bilden sie ein funktionierendes System. Wird ein Teil ausgetauscht, leidet das Ganze. Der Fenstertausch ist daher mehr als nur eine technische Frage. Es ist ein Abwägen zwischen kurzfristigen Einsparungen und langfristigem Kulturerhalt. Wer ein Kastenfenster ersetzt, gewinnt vielleicht ein paar Kilowattstunden – verliert aber ein Stück Wiener Seele.

Folgen Sie mir auf: instagram.com/die_zinshaustouristin

„Club der Optimisten“ im 3SI Showroom



Foto: 3SI

3SI Geschäftsführer Michael Schmidt konnte der Branche gute Zahlen präsentieren.

Zuversicht für den Wiener Immobilienmarkt

Bereits zum zweiten Mal versammelte sich Anfang September auf Einladung der 3SI Immogroup die Immobilienbranche im Luxury Real Estate Showroom in der Kärntner Straße zum Club der Optimisten. Der 3SI Showroom, nur wenige Schritte von der Oper entfernt, bot dabei die ideale Bühne für Diskussionen über die Chancen des Wiener Immobilienmarktes. Auf den drei Stockwerken erlebten die rund hundert Besucher hautnah nicht nur luxuriöse Architektur, sondern auch konkrete Beispiele, wie Altbau- und Zinshausprojekte nachhaltig revitalisiert und wertsteigernd entwickelt werden können. Nicht fehlen durfte dabei auch erneut Heinrich Miller-Aichholz mit seiner exquisiten „Tour d’Horizon“ – einer Selektion feinster Weine aus Österreich, Italien, Spanien und Frankreich. 3SI Geschäftsführer Michael Schmidt betonte in seiner Begrüßung, dass Immobilieninvestments und der Wiener Zinshausmarkt Stabilität bieten, gerade dann, wenn andere Märkte unsicher sind. In diesem exklusiven Rahmen verwiesen Markus Steinböck, Ankaufsexperte der 3SI Immogroup, gemeinsam mit Keynote Speaker Alexander Bosak, Gründer und Geschäftsführer der Firma Exploreal (bekannt für wissenschaftlich fundierte Marktanalysen), dass die Branche gerade in bewegten Zeiten von der Zuversicht und klaren Entscheidungen lebt.

Der lange Abend stand ganz im Zeichen von informativem Austausch, Inspiration und neuen Perspektiven. Schon im November öffnet der Showroom erneut seine Türen für die nächste Zusammenkunft der Optimisten – und damit für alle, die die Zukunft aktiv gestalten und in werthaltige Immobilien investieren wollen.

Rotenlöwengasse 16, 1090 Wien

Im Herzen des Servitenviertels wird das Zinshaus aus dem Jahr 1890 komplett revitalisiert. Es entstehen 11 Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern.



Fotos: Jam Jam

Elegance à la Petit Lion

Im Herzen des charmanten Servitenviertels findet sich das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1890. Mit mit viel Liebe zum Detail wird es revitalisiert und es entstehen 11 Wohnungen mit Wohnflächen von 38 bis 196 m², großzügigen Balkonen plus drei luxuriöse Dachgeschoßwohnungen, mit Wohnflächen von ca. 44 bis 174 m². „Unter dem exklusiven Namen Le Petit Lion verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.“, meint Gerhard Klein, Geschäftsführer der 3SI Makler: „Dazu kommt die außerordentliche Lage zwischen Liechtensteinpark und Donaukanal als Erholungsoasen und die unmittelbare Citynähe durch die U4 Friedensbrücke in Gehweite.“

In der Rotenlöwengasse 16 im 9. Bezirk bieten die exklusiven Eigentumswohnungen mit flexiblen Grundrissen von 1 bis 5 Zimmern (und teils mit Balkonen und Terrassen) ab Herbst 2026 maßgeschneiderte Wohnlösungen für höchste Ansprüche. Unter dem Motto „Französische Eleganz trifft Wiener Charme“ werden Französischer Fischgrätparkett aus Eiche, klassische Kassettentüren und -fenster mit Vertäfelung und elegante Bäder mit moderner Fußbodenheizung über Fernwärme, Klimaanlagen und einem HWB-Wert von 97 kWh/m²a kombiniert.

Die Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoß bieten edle Materialien und offene Wohnkonzepte. Sie verfügen über weitläufige Terrassen, Split-Klimaanlagen und hochwertige Außenbeschattung sowie großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und bodentiefen Schiebeelementen. Der HWB-Wert liegt bei 28,3 kWh/m²a.

Das exklusive Penthouse ist das Highlight: Ein privater Aufzug bringt sie zu den knapp 196 m² Wohnfläche und fünf großzügigen Räumen, die neue Maßstäbe in Architektur und Stil setzen. Die private Dachterrasse mit ca. 122m² Nutzfläche, eröffnet einen faszinierenden Blick über Wien.

Dessen historischer Charakter wird rund um die ruhige Rotenlöwengasse durch die umliegende Architektur, charmante Gassen und erstklassige Infrastruktur erlebbar.



Foto: 3SI Immogroup | stefanjoham.com

Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende.

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



Das Dachgeschoß wurde ausgebaut. Das exklusive Penthouse mit privatem Aufzug ist das Highlight.

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.