ZINSHAUS-ZEITUNG

NEUES AUS DER WELT DER IMMOBILIEN

Nr. 15 | 2024 Juni 2024 | www.3si.at 3SI



Die Renditen am Wiener Zinshausmarkt steigen. Foto: Adobe Stock

Analyse des Wiener Zinshausmarkts

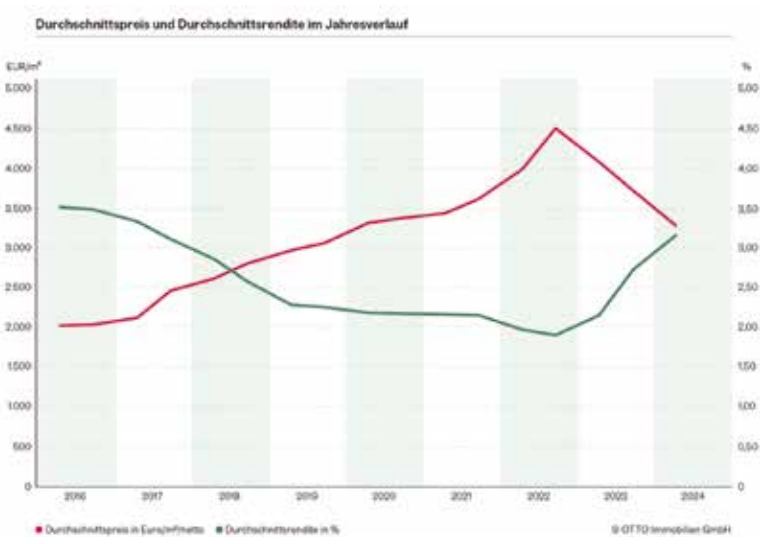
Käufer dringend gesucht!

Der Wiener Zinshausmarkt sucht derzeit dringend Investoren. Wenn die Zinsen sinken, wird auch das Geschäft wieder anspringen.

Im Vorjahr gab es laut aktuellem Zinshausmarktbericht von OTTO Immobilien bei den Zinshaustransaktionen einen Rückgang von 57 Prozent! Nach 483 Transaktionen mit einem Volumen in Höhe von 1,94 Milliarden Euro im Jahr 2022, waren es 2023 lediglich 269 Transaktionen um 832 Millionen Euro. Die Gründe dafür sind wie bei allen Immobilienformen hohe Zinsen und die dadurch verursachte Verunsicherung, aber auch Zurückhaltung bei Kreditvergaben und (Ver)Käufen.

Finanziell leisten können sich den Kauf in erster Linie noch eigenkapitalstarke Investoren, die sich auf attraktive Lagen konzentrieren. „Wir haben im Vorjahr insgesamt 15 Gründerzeithäuser erworben“, resümiert Markus Steinböck, Leitung des Immobilienankaufs der 3SI Immogroup: „Zwei Drittel davon innerhalb des Gürtels. Wir haben bei unseren Revitalisierungen hohe Qualitätsansprüche, die höhere Kosten verursachen als bei einem 08/15-Bau. In guten und sehr guten Lagen wird das von den Käufern entsprechend honoriert. Und wir kaufen auch 2024 weiter!“

Bei vier von fünf – im Jahr 2023 – erworbenen Gründerzeithäusern waren die Käufer Unternehmen. Nur noch 14 Prozent entfielen auf Privatpersonen, die aber gleichzeitig fast vierzig Prozent der Verkäufer ausmachen.



Die Durchschnittspreise liegen nach einem Peak aktuell wieder auf dem Niveau von 2020, während sich die Durchschnittsrenditen in den letzten beiden Jahren deutlich gesteigert haben.

Grafik: Otto Immobilien GmbH

300 Zinshausverkäufe pro Jahr

„Um die aktuelle Situation einzuordnen: In den Hoch-Zeiten hatten wir jährlich zwischen 700 und 900 Transaktionen, jetzt stehen wir bei knapp 300. Im Kontext der aktuellen Entwicklungen denke ich, dass wir uns in langsamen Schritten mittelfristig in Richtung 500 Transaktionen pro Jahr bewegen werden.“, analysiert Philipp Maisel, Teamleiter Zinshaus bei OTTO Immobilien: „Eine Überraschung war der deutliche höhere Anteil an Share Deals. Mittlerweile wird fast ein Drittel der Zinshaustransaktionen per Übertragung von Gesellschaftsanteilen durchgeführt. Das unterstreicht das gestiegene Kostenbewusstsein, da Share Deals geringere Transaktionsnebenkosten verursachen.“

Einen weiteren Wandel kann Mag. Franz Pöltl, FRICS, Geschäftsführender Gesellschafter von EHL Investment Consulting GmbH, erkennen: „Der Zinshausmarkt hat mit den Zinsanhebungen im Sommer 2022 eine merkbare Delle bekommen. Da die Banken Zinsen und Eigenkapitalanforderungen angehoben haben, ging die Nachfrage nach Zinshäusern merkbar zurück und es wird derzeit mehr Wert auf Cashflow und nachhaltigen Mietertrag gelegt.“ Im momentanen Marktumfeld übersteige das Angebot die Nachfrage spürbar. Immobilien mit Potenzial seien deshalb weniger gefragt, im Fokus stehe möglichst hoher laufender Ertrag. Ebenso wird im Moment mehr auf den Zustand der Häuser geachtet und spielen energetische Fragen bzw. anstehende Investitionen eine größere Rolle.

Preis runter, Renditen rauf

Insgesamt „schrumpft“ der Markt weiter. Laut OTTO Immobilien hat sich in den letzten 15 Jahren die Zahl der echten Wiener Gründerzeitzinshäuser von über 15.500 auf rund 13.500 Gebäude (entspricht einem Minus von 12,8 Prozent) reduziert. Im Vorjahr ging der Hausbestand um weitere 40 Gründerzeithäuser zurück. Die Häuser werden allerdings nicht abgerissen, sondern meistens in Eigentumswohnungen aufgeteilt, womit sie rechtlich gesehen, keine Häuser sondern Wohnungen sind.

Die Preisentwicklung zeigt mit einem Minus von zwölf Prozent einen deutlichen Rückgang. Wobei gerade die Einstiegspreise ab 1.540 Euro pro Quadratmeter – entspricht in etwa dem Niveau von 2020 – Hoffnung auf eine Marktbelebung geben.

Mit sinkendem Preis geht ein Anstieg der Renditen Hand in Hand. Mit Ausnahme der Inneren Stadt konnten alle Wiener Bezirke Renditen von über drei Prozent verzeichnen. Favoriten, Simmering und Meidling kommen teilweise an die 4,5 Prozent Rendite!

Ob noch nicht sanierte Zinshäuser für Käufer attraktiv bleiben, sei laut Maisel „im Grunde eine Preisfrage. Nach wie vor gibt es eine große Interessentengruppe, die auf der Suche nach Objekten mit Investitionsrückstau ist. Für diese Investoren ist es aber schwieriger geworden, für den Verkäufer attraktive Preise aufzurufen.“ Bis zur fertigen, top-sanierten Wohnung müssen in solchen Häusern hohe Investitionen getätigt werden. Das Positive daran: Die Nachfrage nach schönen Altbauwohnungen ist wieder im Steigen. Steinböck: „Wir haben bei unseren Projekten im ersten Quartal deutlich mehr Besichtigungen, mehr Kaufangebote und mehr tatsächliche Wohnungsverkäufe als im ganzen letzten Jahr zusammen. Wir kennen das von früheren Konjunkturwellen. Zuerst kommen die Wohnungen und dann zieht der ganze Markt wieder an!“

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 Zeichen stehen für Aufschwung

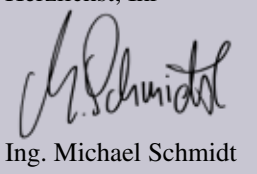
Der Immobilienmarkt nimmt – langsam, aber sicher – wieder Fahrt auf. Das kann ich angesichts unserer eigenen Verkaufszahlen im ersten Quartal nur bestätigen: sowohl bei Gründerzeithäusern (wir kaufen gerade zwei attraktive Liegenschaften in Wien), aber besonders bei Wohnungsverkäufen. Hier haben sich die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt! Mehr als vierzig Objekte wurden seit Jahresbeginn verkauft.

Kein Wunder: Laut einer aktuellen Gallup-Umfrage sehen 85 Prozent der ÖsterreicherInnen, die derzeit in Miete leben, Wohneigentum als ideal an. Für drei von vier Befragten sind fehlende Finanzmittel der Grund für die Mietwohnung. Für Wohnungseigentum sprechen in erster Linie die eigene Unabhängigkeit, gefolgt mit deutlichem Abstand von Sicherheit und Altersvorsorge.

Drei Viertel der Befragten meinen, junge Menschen haben es heute schwerer als ihre Eltern, Immobilien im Eigentum zu erwerben.

Doch die Zeichen stehen (langsam wieder) für Verbesserung. Die Zinsen beginnen wieder zu sinken, die strengen Kreditrichtlinien wurden relativiert und vielleicht noch viel wichtiger: Die Politik hat die Bedeutung der Immobilienbranche für die Gesamtwirtschaft (endlich) erkannt. Und sie hat mit der „Wohnbauoffensive“ erste positive Impulse gesetzt. Wenn man jetzt noch die steuerliche Absetzbarkeit von Kreditzinsen ermöglicht, die Grunderwerbssteuer (zumindest für den ersten Wohnungskauf) streicht und die Sanierung von Zinshäusern fördert, steht einer wirtschaftlichen Erholung nichts mehr im Weg.

Herzlichst, Ihr



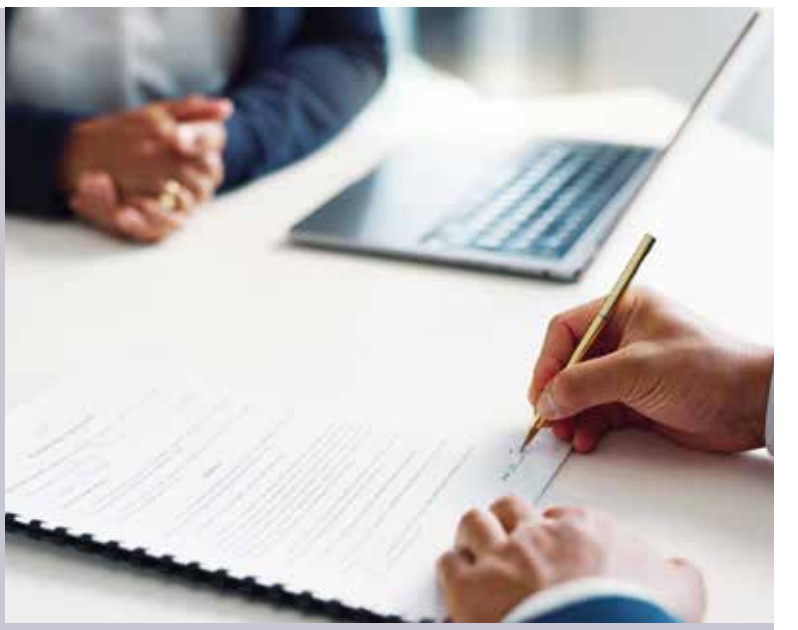
Ing. Michael Schmidt

Mietrecht: Die wichtigsten Tipps für den Gang zur Schlichtungsstelle oder vor Gericht

Achtung: Wenn der Mieter mit Klage droht …

Für Zinshausbesitzer und Wohnungseigentümer können Mietrechtsstreitigkeiten schnell ins Geld gehen. Deshalb sollte man als Immobilieneigentümer gut vorbereitet sein. Die beiden Experten der 3SI Immogroup Mag. Martin Burgstaller, MSc und Mag. Alexander Fuchs geben Tipps bei ungewollten Rechtsstreitigkeiten.





Fotos: AdobeStock

2,5 Millionen Euro falsch verrechnete Mieten hat im Vorjahr alleine in Wien die Mietervereinigung für ihre Mitglieder zurückerstritten! Falsch berechnete Betriebskosten stehen dabei an der Spitze.

Grundsätzlich gilt: Solange niemand Einspruch erhebt, haben falsch berechnete Betriebskosten auch keine finanziellen Folgen für den Vermieter oder dessen Hausverwaltung. Doch wenn einmal geklagt wird, kann dies wie in einem konkreten Fall in Wien-Döbling plötzlich 14 Jahre zurückreichen. Dabei wurde zurück bis zum Jahr 2009 jährlich ein Antrag gestellt und so für den Vermieter die stolze Gesamtsumme von mehr als 17.000 Euro Nachzahlung fällig.

Im konkreten Fall in Döbling waren es überhöhte Verwaltungskosten. Der Betrag für derartige Verwaltungshonorare ist gesetzlich mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt (lag 2022 bei 3,91 Euro pro Quadratmeter und Jahr). Eine überhöhte Abrechnung ist hier für Experten deshalb relativ rasch ersichtlich.

Mitunter handelt man sich als Vermieter bei den Betriebskosten aber schon zu Beginn ein Problem ein, nämlich dann, wenn diese in der Wohnungsanzeige unplausibel niedrig angegeben werden, um den Eindruck einer niedrigen Gesamtmiete zu erwecken. Das kann manchmal nach hinten losgehen. Denn häufig hat der neue Mieter nach der ersten Betriebskostenabrechnung saftige Nachzahlungen – und zieht frustriert vor die Schlichtungsstelle. Tipp: Laut Betriebskostenspiegel im Abrechnungsjahr 2021 betrugen die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche in Häusern ohne Lift in Wien rund 2,27 Euro. Man liegt nicht falsch, die eigenen Betriebskosten mit diesem Wert zu vergleichen.

Die Mär der »billigen Richtwertmiete«

Während im privaten Mietsektor in sogenannten „Neubauten“ – vereinfacht gesagt Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden – keine Obergrenzen für den Mietzins gelten, gilt für Altbauten der Richtwertmietzins. Seit 1. Juli 2023 beträgt dieser Richtwertmietzins in Wien 6,67 Euro pro Quadratmeter, am höchsten ist der Richtwert in Vorarlberg mit 10,25 Euro pro Quadratmeter.

Im Mietrechtsgesetz herrscht ein Wildwuchs an Zuschlägen – und das ohne feste Kataloge. Dass es dabei zu Diskussionen kommt, liegt auf der Hand und ist kaum zu vermeiden.

Welche Zuschläge und Abschläge sind rechtens?

Von allen Zuschlägen muss der Vermieter nur den sogenannten Lagezuschlag schriftlich im Vertrag festhalten. In Wien veröffentlicht die Magistratsabteilung 25 regelmäßig die von ihr errechneten Lagezuschläge. In der Wiener Innenstadt beträgt der maximale Lagezuschlag laut MA 25 demnach über 16 Euro netto pro Quadratmeter Wohnfläche. Wichtig: Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Höhe des Lagezuschlags im Mietvertrag offenzulegen. Der Mieter muss nur schriftlich im Mietvertrag über die maßgeblichen Umstände, die nach Ansicht des Vermieters einen Lagezuschlag rechtfertigen, informiert werden. Und noch etwas ist dabei unbedingt zu beachten: Jedem Vermieter steht es frei, durch ein eigenes Gutachten einen entsprechenden Lagezuschlag rechtlich zu begründen. Das Ergebnis eines solchen Gutachtens kann dabei zum Teil erheblich von den Vorgaben der MA 25 abweichen.

Ob und welche Zu- oder Abschläge am Ende tatsächlich begründet bzw. rechtens verlangt werden dürfen, muss dann oft die Schlichtungsstelle oder ein Gericht entscheiden. Auch hier gilt das Gleiche wie bei den Betriebskosten. Wo kein Kläger, da kein Richter. Der Mieter muss also selbst tätig werden und einen Antrag auf Mietzinsüberprüfung stellen.

Neben Zuschlägen müssen vom Vermieter aber auch Abschläge berücksichtigt werden. Der wichtigste und wohl bekannteste ist der Befristungsabschlag von 25 Prozent. Auch für fehlende Heizung, fehlendes Bad/WC, überdurchschnittlich hohe Lärmbelastung oder unbrauchbare Flächen beispielsweise durch Dachschrägen kann es zu Abschlägen kommen.



Martin Burgstaller, Leiter Asset Management 3SI Immogroup

Foto: 3SI Immogroup | Stefan Joham

Stimmt die Kategorie?

Auch wenn es bei Mietstreitigkeiten auf den ersten Blick um scheinbar kleine Beträge geht, so können am Ende deftige Nachzahlungen fällig werden. Martin Burgstaller, MSc, Leiter des 3SI-Assett Management, bringt ein Beispiel: „In der Vollanwendung des MRG ist die Miete laut Richtwert 7 Euro/m². Wurden beispielsweise 10 Euro/m² eingehoben, ist das bei einer 50 m² Wohnung ein Betrag von 150 Euro pro Monat, der vom Mieter zuviel bezahlt wurde.
Rechnet man das auf eine Befristung von drei Jahren hoch, ergibt das in Summe 5.400 Euro!“ Burgstaller verweist hier insbesondere auf das Problem der Kategorien-Einstufung. „Wenn die Kategorie nicht stimmt, zum Beispiel im Bad keine Lüftung eingebaut wurde und deshalb die Kategorie C und nicht A gilt, macht das gleich einen Unterschied von mehr als zwei Euro pro Quadratmeter und Monat aus.

Klagen oder lieber vergleichen!

Wann soll man sich als Vermieter auf einen Rechtsstreit einlassen und wann ist es besser, sich zu vergleichen? 3SI-Experte Burgstaller zieht dafür eine klare Grenze: „Bei unbefristeten Verträgen ist immer ein Verfahren sinnvoll und es kann auch sinnvoll sein, das Verfahren zu Gericht abzuziehen. Bei befristeten Verträgen würde ich einen Vergleich anstreben und versuchen, sich preislich in der „Mitte“ des geforderten Betrages zu treffen.“

Grundsätzlich gilt bei unbefristeten Mietverhältnissen, dass Mieter binnen drei Jahren ab Mietvertragsabschluss eine Überprüfung der Hauptmietzinsvereinbarung laut Mietvertrag beantragen können. Bei befristeten Mietverhältnissen endet die Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Der Rückforderungsanspruch für zu viel bezahlte Beträge verjährt erst nach zehn Jahren.

Tritt der „Worst Case“ ein (siehe auch Kasten Checkliste) und der Mieter geht zur Schlichtungsstelle, rät Burgstaller zu folgenden drei Schritten: 1. Etwaige zu viel eingenommene Miete berechnen. 2. Prüfen, ob ein Lagezuschlagsgutachten vorliegt? Und 3. Den Termin bei der Schlichtungsstelle unbedingt wahrnehmen!



Alexander Fuchs, Leiter Rechtsabteilung 3SI Immogroup

Foto: 3SI Immogroup | Stefan Joham

Für Mag. Alexander Fuchs, Leiter der Rechtsabteilung der 3SI Immogroup, ist es unerlässlich, „in einem ersten Schritt den Antrag detailliert zu prüfen. In der Praxis beobachten wir durchaus häufig, dass die Anträge formale Mängel aufweisen.“ Aufgrund der Komplexität des Mietrechtsgesetzes für „Normalbürger“ rät er, in jedem Fall juristischen Rat einzuholen: „Will der Vermieter das Mietverhältnis noch fortsetzen, liegt eine „Einigung im Guten“ nahe. Vorab hält Fuchs jedoch fest, dass „es in dem Verfahren vor der Schlichtungsstelle keinen Kostenersatz gibt. Demzufolge ist das Prozesskostenrisiko vor der Schlichtungsstelle überschaubar, da nur die eigenen (allfälligen) Vertretungskosten zu tragen sind. Diese Situation ändert sich gravierend, sobald das Verfahren vor dem Bezirksgericht geführt wird!“

Checkliste: Die wichtigsten Schritte vor dem Termin bei der Schlichtungsstelle

+ Mietvertrag sichten
+ Prüfung, ob Frist gewahrt wurde?
+ Mietzinsüberschreitung berechnen
+ Termin bei der Schlichtungsstelle selbst wahrnehmen oder sich vertreten lassen
+ Beim Termin einen Vergleich anstreben
+ Wenn der Termin keinen Erfolg bringt, andenken, das Verfahren vor Gericht abzuziehen.

Exklusive Altbausanierung in 1040 Wien, Petzvalgasse



Fotos: 12-34 Media

The Core: Mitten im Leben

Noch vor rund zwei Jahren stand in Wien Wieden ein unscheinbares graues Haus. Nach Bombentreffern während des Zweiten Weltkriegs wurde in den 1950ern eine schmucklose neue Fassade errichtet (siehe Vorher-Nachher Fotos unten). Mittlerweile wurde es von der 3SI Immogroup nach allen Regeln der Sanierungskunst „wiederbelebt". Heute beeindruckt der vierstöckige Altbau in stilvollem Gründerzeitflair mit einer eleganten Stuckfassade in zartem Beige, die anhand früherer Skizzen und Pläne rekonstruiert wurde, und einem neuen Dachgeschoß. Die 25 stilvollen Eigentumswohnungen, davon drei luxuriöse Penthouses auf insgesamt 550 m² im Dachgeschoß, wurden hofseitig mit neuen attraktiven Eigengärten, Balkonen und Terrassenflächen aufgewertet.







Vorher-Nachher-Vergleich: Die 1950 errichtete schmucklose Fassade wurde anhand früherer Skizzen und Pläne als elegante Stuckfassade in zartem Beige rekonstruiert. Genauso wurde das Entrée neu gestylt.

Derzeit sind noch 6 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen 46 und 142 m² verfügbar. Auch für Anleger ist „THE CORE" interessant, da bei einigen Wohnungen der angemessene Mietzins in der weiteren Vermietung gilt.

Exklusive Markenqualität

Sämtliche Wohnungen verfügen über hochwertige Ausstattung wie Eichenparkettböden und exklusive Markenqualität in Bad (inklusive Decken-Musiksystem) und WC. Die Dachgeschoßwohnungen bieten elektrisch steuerbaren Sonnenschutz, Vollklimatisierung und ein Smart-Home-System. Alle Wohneinheiten überzeugen mit besonders niedrigen HWB-Werten.

Das revitalisierte Gründerzeithaus steht im Brennpunkt des historischen Wieden, nahe dem Stadtzentrum, Erholungsraum (zwischen Schloss Belvedere, Schweizergarten und Alois-Drasche-Park) und perfekter Verkehrsanbindung. Vom Hauptbahnhof erreicht man es per U-Bahn und in wenigen Minuten die Innenstadt bzw. den Flughafen.

„Bei unserem Bauprojekt „THE CORE" treffen zentrale Wiener Lage, hochwertig entwickelter Wohnraum und geschmackvolles Gründerzeitflair perfekt zusammen!", betont Bauherr und 3SI-Geschäftsführer Michael Schmidt.

KOMMENTAR



Foto: Jeff Mangione

Mag. Sandra Baierl
KURIER
Ressortleitung IMMO

Gutes altes Haus

Nachhaltigkeit hat bei Immobilien viele Gesichter. Sie geht von der Errichtung der Objekte mit möglichst „schonenden" Ressourcen bis hin zur richtigen Gebäudetechnik, um die Immobilie gut zu beheizen bzw. gegebenenfalls zu kühlen. Der nachhaltigste Zugang ist aber die möglichst lange Nutzung einer Immobilie: Wenn Häuser – und Zinshäuser – über Jahrzehnte verwendet werden, dann ist die Nachhaltigkeit inhärent. Was über Jahrzehnte benützt wird, amortisiert sich in allen Facetten – bei der Ressourcennutzung, bei den Kosten, bei der Bodenversiegelung.

Um allerdings ein Gebäude lange nützen zu können, braucht es zwei Voraussetzungen: Qualitativ hochwertige Bauweise und lang haltende Materialien sowie die regelmäßige Wartung und Sanierung. Damit lange hält, was einmal gebaut wurde. Und damit das Gebäude auch den jeweiligen Anforderungen der Zeit entspricht. Stichworte: Fassade, Dämmung, Fenster, Heizungstechnik und auch Wohnungsaufteilung. Das alles muss regelmäßig auf den letzten Stand gebracht werden.

Wer nachhaltig denkt – als Wohnungs- oder Haussuchender oder als Bürgermeister – muss deshalb zuerst an die Weiternutzung bestehender Gebäude denken, bevor neu gebaut wird. In vielen Orten wurde das in den vergangenen Jahren so nicht verfolgt: da verwittern wunderschöne leerstehende Häuser im Ortskern und niemand wohnt darin. Weil sich die Eigentümer einbilden, sie müssen neu bauen, um sich ihren Immobilientraum zu verwirklichen. Viel Seele haben diese schnell gebauten Hütten am Ortsrand meist nicht. Sie stehen in Reih und Glied und sehen alle gleich aus. Von zubetonierten Flächen und miesem Ortsmanagement gar nicht zu reden.

Dabei könnte es so schön sein: Wer ein Haus renoviert, kann daraus ein wahres Schmuckstück machen. Und trotzdem am Ende in einem modernen Wohnobjekt leben: mit neuem Raum- und Heizungskonzept, mit Ecken und Nischen, die viel Geschichte und Flair versprühen.

Zahl des Monats

13 Millionen Euro

Der Betrag klingt fast unglaublich, aber er wurde im Vorjahr tatsächlich für eine Dachgeschoßwohnung in der Wiener City bezahlt. Damit war es der teuerste Wohnungskauf im Jahr 2023. Knapp dahinter mit 11,7 Millionen Euro netto lag eine Dachgeschoßwohnung in Kitzbühel. Auf Platz 3 folgt mit fast läppischen 8,6 Millionen Euro eine Wohnung in Salzburg-Stadt. Laut Grundbuch wurden die teuersten Transaktionen in Wien, Tirol und Salzburg abgeschlossen.



Foto: Adobe Stock

Die meisten Wohnimmobilientransaktionen (gemessen nach einzelnen Bezirken) gab es mit 2.228 in Graz Stadt (gilt als ein Bezirk). Mit deutlichem Abstand folgen Salzburg Stadt (963 Transaktionen) sowie Wien 22., Donaustadt (929) und Baden (925).

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beim Kauf einer Eigentumswohnung im Erstbezug lag bei 3.454,75 Euro, das entspricht einem Anstieg von 3,92 Prozent gegenüber 2022.

Ein Schnäppchen verglichen mit den 200.000 Euro für einen Quadratmeter Wohnraum in der Avenue Claude Vignon, einer Wohnstraße auf der Halbinsel Saint-Jean-Cap-Ferrat direkt an der Cóte dAzur zwischen Nizza und Monaco, die als die teuerste Wohngegend der Welt gilt.

Kolumne: Die Zinshaustouristin

Schutz eines ungewollten Denkmals – das Gründerzeithaus



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.

Foto: Zinshaustouristin

Gründerzeithäuser dominieren als bauliches Kulturerbe in unserer wunderschönen Stadt – diese sind unersetzlich und einzigartig wie berühmte Kunstwerke von Klimt. Mit Wien werden nicht nur Monumente in Verbindung gebracht. Wiens Architektur ist ein besonderer Blickfang, vor allem wenn man flaniert wie ein Tourist. Das gilt nicht nur für die inneren Bezirke, sondern auch für die seit langem verbauten Teile weiter draußen außerhalb des Gürtels. Ein Großteil der Gründerzeithäuser steht nicht unter Denkmalschutz, heißt das, dass diese nicht unbedingt schützenswerte Schmuckstücke sind?

Ein Gründerzeithaus kann nicht nur auf Äußerlichkeiten reduziert werden, es ist Träger von Werten und diese sollten für die zukünftigen Generationen bewahrt werden. Die Erhaltung und der Umgang mit einem Gründerzeithaus ist wesentlich abhängig von dem ihm beigemessenen Wert. Umso wichtiger ist die Begegnung mit solch einem historischen Objekt – als echten und wahren Zeugen der Vergangenheit.

Untersuchungen zeigen, dass Gründerzeithäuser bei regelmäßiger und ordentlicher Erhaltung aus technischer Sicht zeitlich uneingeschränkt nutzbar sind. Innovation in der Altbausanierung der Gründerzeithäuser ist zweifellos äußerst wichtig, ebenso aber die Erhaltung und Wiederherstellung der alten Bausubstanz, denn diese Denkmäler sind das Spiegelbild unserer Geschichte. Zudem verleihen alte oder gar historische Gebäude der Nachbarschaft, in der die Menschen leben, Charakter und Charme. Unsere historische Stadt ist Trägerin von Werten, umso schöner ist es zu sehen, dass sich Zinshausentwickler wie die 3SI Immogroup um einen wertschätzenden Umgang für die Erhaltung dieser Werte bemühen und diese schützen. Die Zukunft von Zinshäusern besteht nur, wenn wir deren Vergangenheit nicht leugnen und so authentisch wie möglich wieder geben – aus Liebe zum Altbau.

Folgen Sie mir auf: instagram.com/die_zinshaustouristin

3SI IMMO GROUP



WIR KAUFEN & BEWAHREN ZINSHÄUSER!

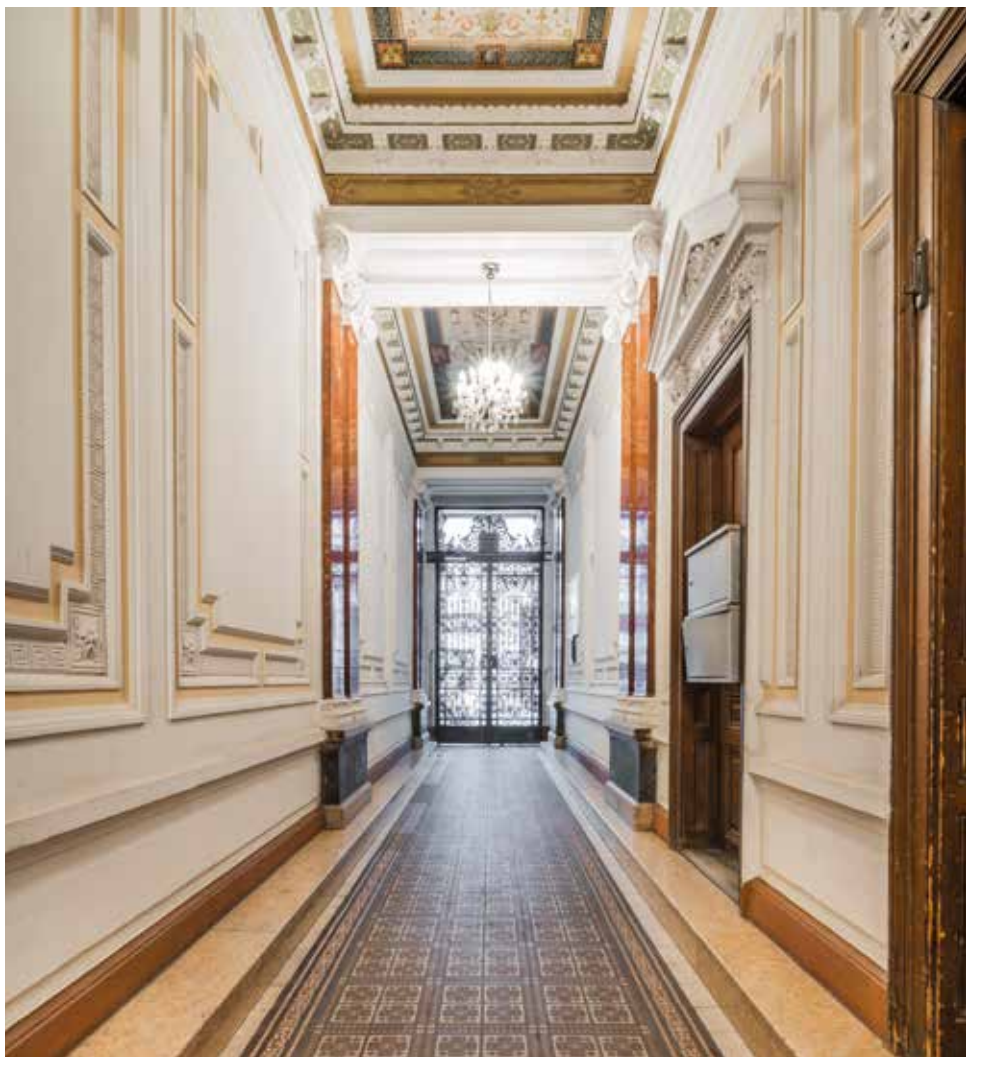
Einzigartig, hochwertig, elegant.
Zinshäuser der 3SI Immogroup.

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

1070 Wien, Lindengasse 25



Kult und Kultur

Im hippen Trendbezirk inmitten einer der gefragtesten Wohngegenden des 7. Wiener Bezirks befindet sich dieser um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau. Das durch die 3SI Immogroup zuletzt umfangreich revitalisierte Zinshaus ist nur einige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße, dem grünen Esterhazypark und dem MuseumsQuartier entfernt. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner profitieren dadurch von einem außergewöhnlichen Mix aus Geschichte, Kultur und Infrastruktur.

Der perfekte Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wie die U-Bahn-Linien U2 und U3, die Buslinien 13A, 14A, 48A, 57A und die Straßenbahnlinie 49 ermöglicht eine rasche, bequeme Anbindung an die Innenstadt und die Außenbezirke.

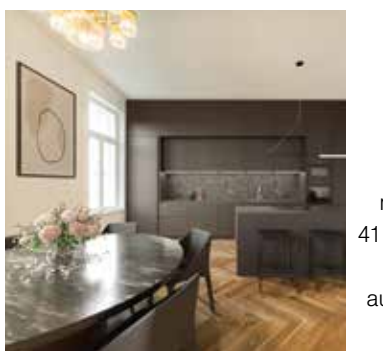
Das fünfstöckige Gründerzeithaus bezaubert mit einem wunderschönen Entrée und faszinierenden Verzierungen, die es in dieser Ausgestaltung nur wenige Male in Wien zu finden gibt. In den Verkauf befinden sich derzeit vielseitige Eigentumswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern und 41 bis 73 m² Wohnfläche. Die Wohnungen können nach Wunsch auch als topsanierter Erstbezug erworben werden.



Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:
Gerhard Klein
Geschäftsführer
3SI Makler

+43 1 607 58 58 - 50
g.klein@3si.at





Der fünfstöckige Stilaltbau (oben) wurde aufwendig saniert. Wohnungen mit Flächen zwischen 41 und 73 Quadratmetern werden hochwertig ausgestattet angeboten.



Fotos: 12-34 Media | 3SI Immogroup, Visus: Zackplan | 3SI Immogroup

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.