

REPRÄSENTATIVES KLASSISCHES ECKZINSHAUS IN TOPLAGE



Objektnummer: 3832

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.821,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	9.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

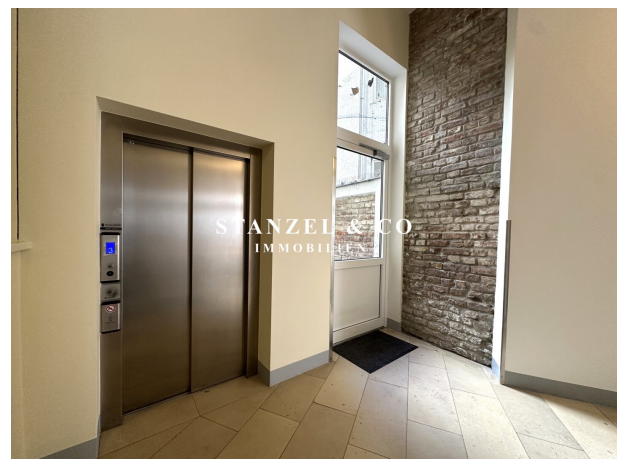
T +43 (1) 533 43 05

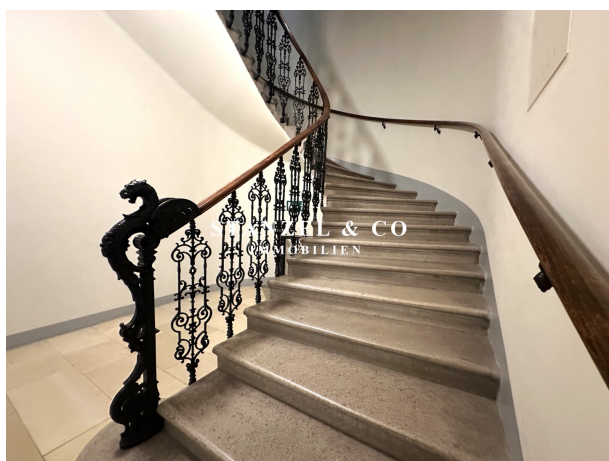
H +43 (1) 533 08 87

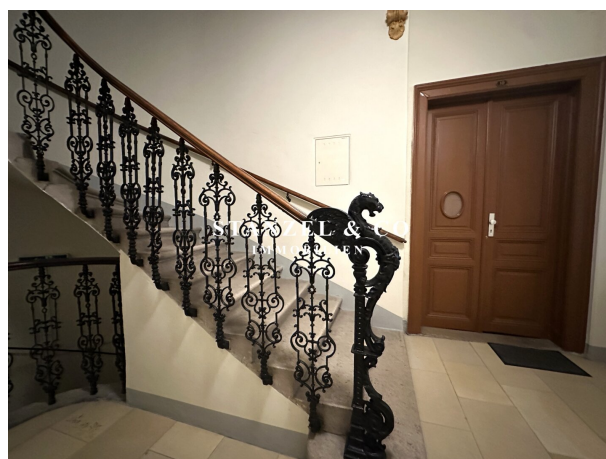
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















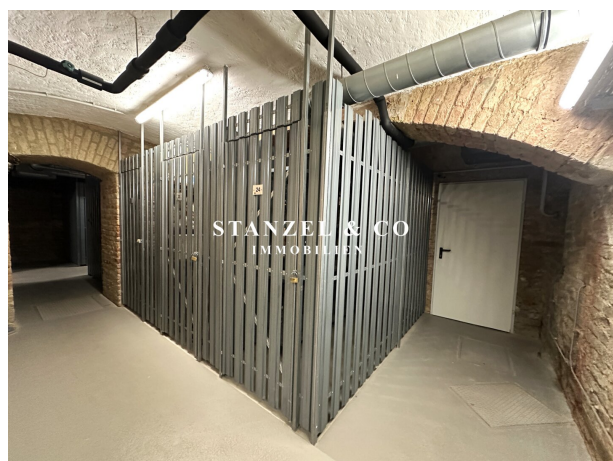


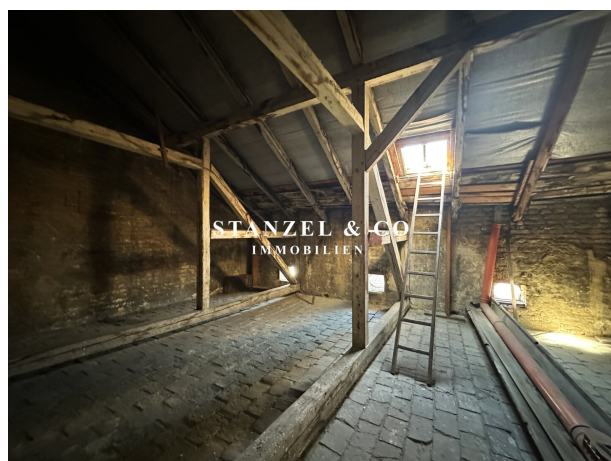


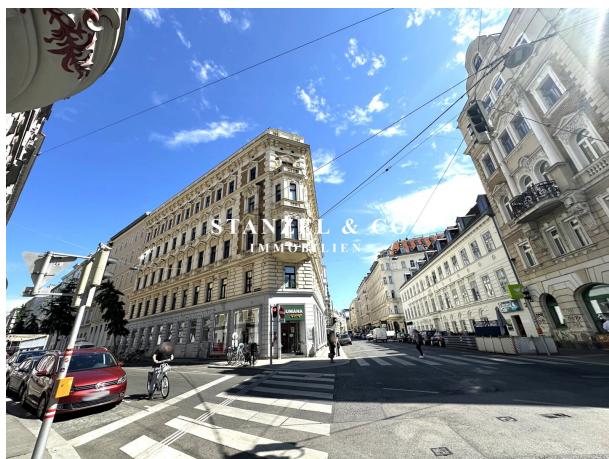












Objektbeschreibung

Klassisches, top - gepflegtes Eckzinshaus in Bestlage des 6. Bezirks - erbaut von Architekten Hermann Friedrich Lederer

(BJ 1893)

Das Dachgeschoss befindet sich noch in unausgebautem Zustand, eine Dachstudie liegt bereits auf.

83% der Nutzfläche bestehen aus Leerstand bzw. befristeten Mietverhältnissen.

Die Nutzfläche setzt sich aktuell aus **14 Wohnungen & 1 Geschäftslokal im EG** zusammen.

LIFTHAUS (der Lift ist mit einem Schlüssel bzw. Chip zu betätigen)

GESCHOSSE:

Keller, Parterre, Mezzanin, 1. OG, 2. OG und 3. OG:

Keller - Gesamtfläche ca. 249,87m² :

Parterre - Gesamtfläche ca. 478,45m² :

Mezzanin - Gesamtfläche ca. 368,47m² :

1.Stock - Gesamtfläche ca. 368,65m² :

2.Stock - Gesamtfläche ca. 376,02m² :

3.Stock - Gesamtfläche ca. 375,70m² :

(Quadratmeter laut MA 50 Schlichtungsstellenbescheid 30.03.2012)

Dachstudie:

Laut Machbarkeitsstudie (Stand November 2025), beträgt die erzielbare Wohnnutzfläche im Dachgeschoss ca. 607m² zzgl. ca. 131m² Freiflächen

(vorbehaltlich der statischen Prüfung)

Ergibt eine Gesamtnutzfläche (nach Dachausbau) von ca. 2.494m² inkl. den Freiflächen

Aktuelle Gesamtnutzfläche: 1.821m² (14 Wohnungen und 1 Geschäftslokal)

Nutzfläche unbefristet vermietet: 310m² (insgesamt 3 Wohnungen)

Nutzfläche befristet vermietet: 910m² (insgesamt 6 Wohnungen und 1 Geschäftslokal)

Aktuelle Leerstände: 601m² (insgesamt 5 Wohnungen)

Anteil Befristungen im Bestand: 50%

Anteil Leerflächen im Bestand: 33%

Anteil unbefristet im Bestand: 17%

A K T U E L L E R Jahresnettomiettertrag: ca. € 155.000,-- (Stand Juni 2026)

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT](#)

Beste Infrastruktur:

Durch die optimale Lage zwischen Naschmarkt und Mariahilfer Straße befindet sich die Liegenschaft in einer der beliebtesten innerstädtischen Wohngegenden Wiens. Durch die Nähe zur U3 Station Zieglergasse, U4 Station Pilgramgasse (künftig mit dem U-Bahn-Kreuz U2-U4) sowie dem Westbahnhof (Anbindung an S-Bahn & Regionalzüge) und den Buslinien 57A & 13A gibt es eine beste Anbindung an den Öffentlichen Verkehr. In wenigen Schritten gelangt man zu einem Billa in der Webgasse als auch zu einem Billa in der Brückengasse. In der nahen Otto-Bauer-Gasse befindet sich ein Spar und eine Apotheke. In wenigen Minuten ist die Mariahilfer Straße erreichbar wo es zahlreiche weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt. Das Haus des Meeres ist ebenso in unmittelbarer Nähe. Ein Billa und ein Spar sind in fußläufiger Entfernung auf der Gumpendorfer Straße zu finden - ebenso wie die Fleischerei Ringl, ein Bipa und das Lokal le Pho. In der Stumpergasse befindet sich das Lokal Yori2 - Casual Korean Restaurant, das Gartencafé und die Pizzeria Disco Volante. Mit der nahen Wienzeile hat man eine sehr gute Auto-Verbindung in Richtung Wien-West und die anschließende A1 sowie auch über den Grünen Berg in den Süden Wiens.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap