REPRÄSENTATIVES 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 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m² * 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.


STASZEL & CO
IMMOBILIEN


HUMANA




STANZEL & CO.
IMMOBILIEN


STANZEL & CO.
IMMOBILIEN


STANZEL & CO.
IMMOBILIEN








1191
STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN














STANZEL &
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


25
STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN

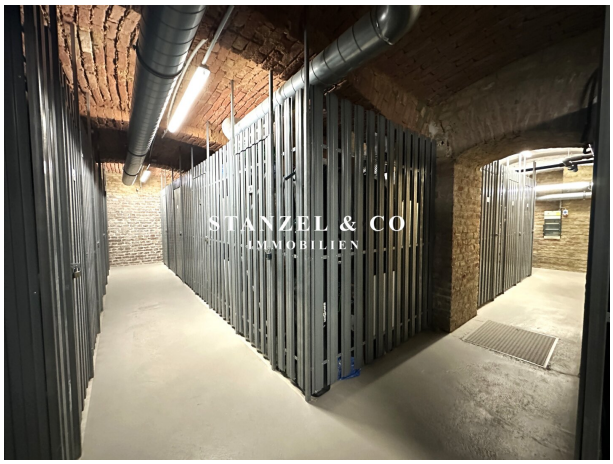

STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


24
STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN






HUMANA
Vintage

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 - der Lift führt nicht in den Keller)

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 Jahresnettomietertrag: ca. € 155.000,-- (Stand Juni 2026)

HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DAS OBJEKT

Beste Infrastruktur: Durch die optimale Lage zwischen dem lebendigen Naschmarkt und der beliebten Mariahilfer Straße befindet sich die Liegenschaft in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohngegenden Wiens. Das unmittelbare Grätzl rund um die Gumpendorfer Straße überzeugt durch seinen urbanen Charme, kleine Boutiquen, Galerien und eine außergewöhnlich hohe Dichte an Nahversorgern sowie Szenelokalen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U4-Station Pilgramgasse (künftiges U-Bahn-Kreuz U2/U4 ab 2030) sowie die U3-Station Zieglergasse und die U6-Station Gumpendorfer Straße sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Buslinien 57A (direkt entlang der Gumpendorfer Straße) sowie 13A und 14A sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Bezirke. Der nahegelegene Westbahnhof bietet zudem Anschluss an S-Bahnen, Regionalzüge und den Fernverkehr. Über die nahegelegene Wienzeile besteht eine rasche Anbindung in Richtung Wien-West samt Auffahrt auf die Westautobahn (A1) sowie über den Grünen Berg in den Süden Wiens. Für den täglichen Bedarf ist direkt vor der Haustür gesorgt: Mehrere Filialen von SPAR (darunter direkt in der Gumpendorfer Straße 72 und 121 sowie in der Otto-Bauer-Gasse) und BILLA (in der Gumpendorfer Straße, Webgasse und Brückengasse) sowie ein BIPA befinden sich in unmittelbarer Gehweite. Direkt an der Gumpendorfer Straße liegt die traditionsreiche Fleischerei Ringl. Ergänzt wird das Angebot durch eine nahegelegene Apotheke in der Otto-Bauer-Gasse, den wöchentlichen Gumpendorfer Markt am Kurt-Pint-Platz sowie die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten der Mariahilfer Straße und des Naschmarkts. Das Viertel gilt als kulinarischer Hotspot mit einem breiten Angebot direkt in der Nachbarschaft – darunter das vietnamesische Lokal Le Pho und die Café-Konditorei Gumpendorf auf der Gumpendorfer Straße sowie das koreanische Restaurant Yori2, das Gartencafé und die bekannte Pizzeria Disco Volante in der Stumpergasse. Für Freizeit und Erholung sorgen das nahegelegene Haus des Meeres samt umliegendem Esterházypark, das Raimund Theater sowie der Hubert-Marischka-Park und der Wienfluss-Weg zum Spazieren oder Radfahren.

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