Attraktive Gewerbeimmobilie in Wien-Simmering – solide Erträge und langfristiges Potenzial



Objektnummer: 17103

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.391,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	1
WC:	8
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.790,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

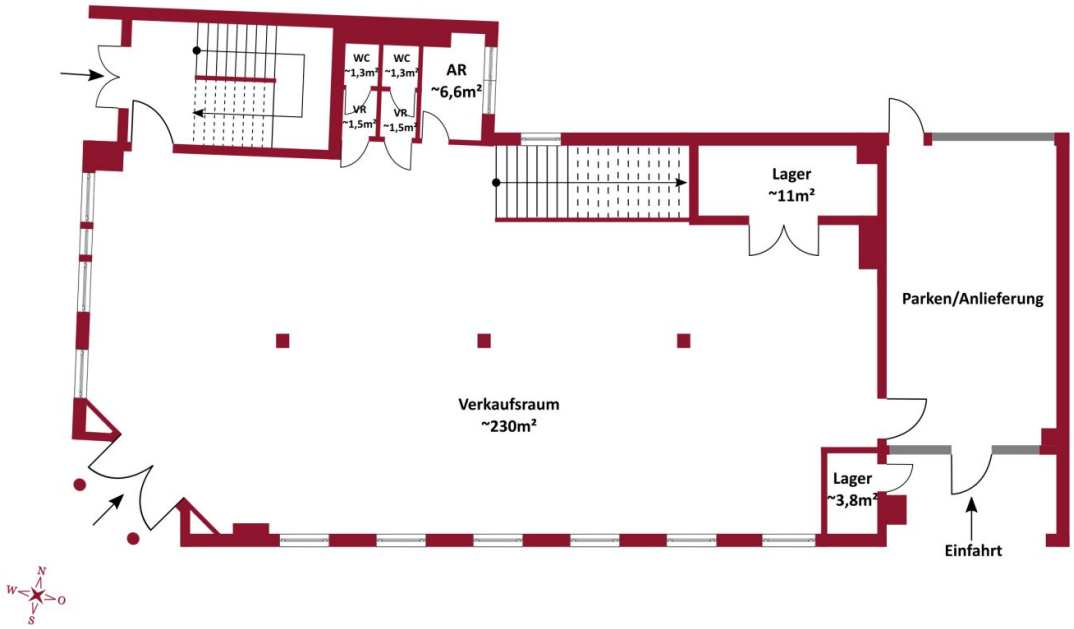
T +43664 3455667

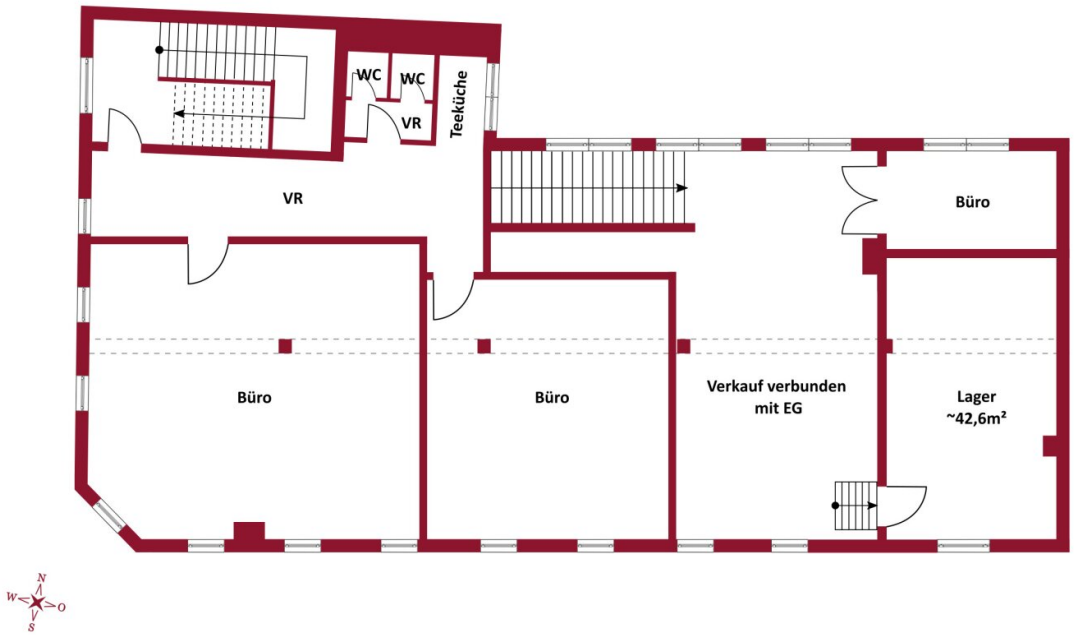


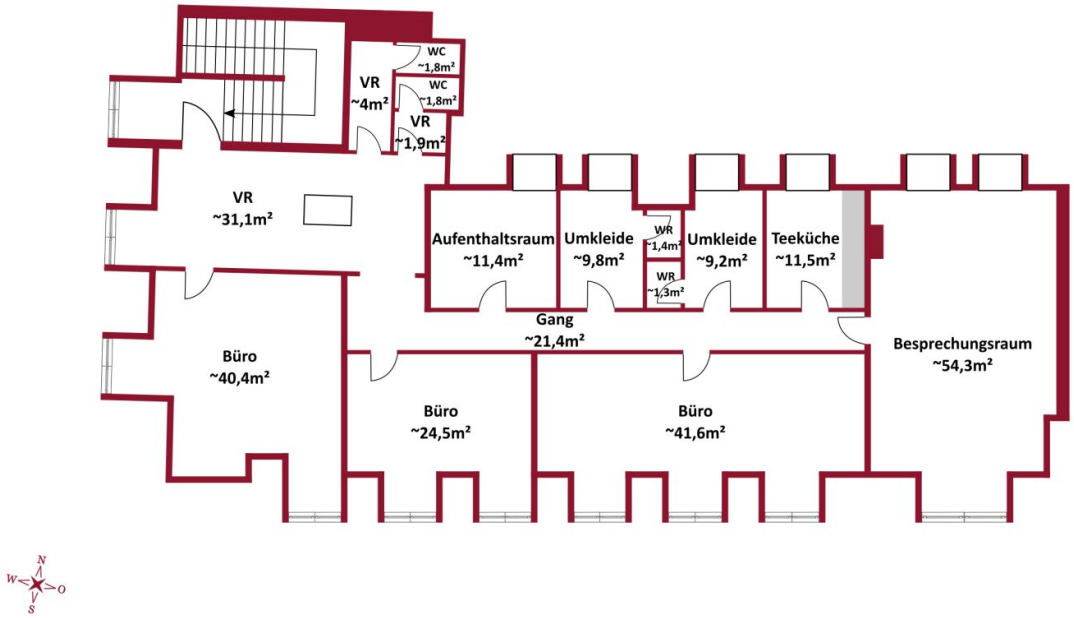


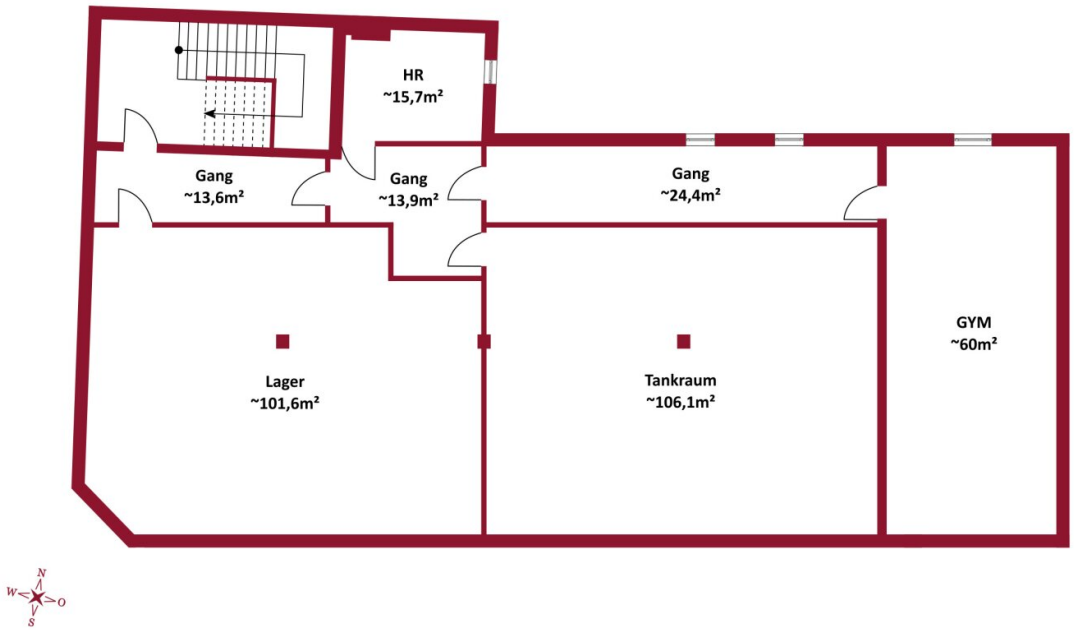



43


WC
~1,3m²
WC
~1,3m²
AR
~6,6m²
VR
~1,5m²
VR
~1,5m²
Lager
~11m²
Parken/Anlieferung
Verkaufsraum
~230m²
Lager
~3,8m²
Einfahrt
N
W
O
S


WC
WC
VR
Teeküche
VR
Büro
Büro
Büro
Verkauf verbunden
mit EG
Lager
~42,6m²
N
W
O
S


WC
~1,8m²
WC
~1,8m²
VR
~4m²
VR
~1,9m²
VR
~31,1m²
Aufenthaltsraum
~11,4m²
Umkleide
~9,8m²
WR
~1,4m²
WR
~1,3m²
Umkleide
~9,2m²
Teeküche
~11,5m²
Gang
~21,4m²
Büro
~40,4m²
Büro
~24,5m²
Büro
~41,6m²
Besprechungsraum
~54,3m²
N
W
O
S


HR
~15,7m²
Gang
~13,6m²
Gang
~13,9m²
Gang
~24,4m²
GYM
~60m²
Lager
~101,6m²
Tankraum
~106,1m²
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Ein etablierter Standort mit Perspektive

Dieses 1990 errichtete und seit 1991 als Geschäftshaus genutzte Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage von Simmering, direkt an der Kreuzung Ravelinstraße/Kölgengasse. Gegenüber liegen großzügige Grünflächen sowie das Vikings Football Center mit seinen Trainingsfeldern.

Die markante Ecklage bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit, natürliche Belichtung von zwei Seiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Dank der getrennt erschließbaren Einheiten eignet sich die Liegenschaft für unterschiedliche gewerbliche Konzepte.

Flächen, Nutzung und Ertrag auf einen Blick

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von **1.391 m² inklusive Innenhof und Technikflächen**. Davon sind 1.281 m² vermietet oder zur Nutzung überlassen. Die mietzinsrelevante Fläche beträgt rund 990 m².

Aktuell umfasst das Objekt fünf Nutzungseinheiten mit Mietern aus den Bereichen Sportfachhandel, Verwaltung, Sportverband und Sportmarketing.

Die bestehenden Mietverhältnisse bilden eine solide Ertragsbasis:

- **Jährliche Nettomiete:** € 105.880,–
- **Zusätzliche Einnahmen aus Dienstbarkeiten:** € 1.366,–
- **Gesamter jährlicher Nettomietertrag 2026:** rund € 107.247,–

Die langjährigen Bestandsverträge schaffen eine verlässliche Grundlage für ein langfristig orientiertes Gewerbeinvestment.

Zusätzliches Potenzial bietet eine rund 60 m² große Trainingsfläche im Keller, die derzeit mitgenutzt, aber nicht gesondert verrechnet wird. Daraus kann sich eine weitere Ertragsmöglichkeit ergeben.

Laufende Investitionen und technische Ausstattung

Auch nach der Errichtung wurde laufend in die Immobilie investiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen neue Dachflächenfenster im zweiten Obergeschoss sowie die Installation einer Photovoltaikanlage mit 19,2 kWp im Jahr 2023.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung. Auch das Nachbargebäude nutzt die Infrastruktur der Heizungsanlage gegen Entgelt mit.

Klimaanlagen wurden 2020 behördlich bewilligt und in einer der Einheiten bereits installiert.

Gute Lage, starke Anbindung und grünes Umfeld

Simmering verbindet die Nähe zur Wiener Innenstadt mit einer gewachsenen Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und großzügigen Grünflächen. Als Teil eines sich weiterentwickelnden Stadtgebiets bietet der Standort interessante Rahmenbedingungen für ein langfristig ausgerichtetes Gewerbeinvestment.

Die Verkehrsanbindung überzeugt auf mehreren Ebenen:

- **U-Bahn:** Die U3-Station Enkplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Öffentlicher Verkehr:** Der Bahnhof Simmering mit U3- und S-Bahn-Anschluss liegt rund 10 bis 12 Gehminuten entfernt.
- **Flughafen Wien:** Mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar.
- **Autobahn:** Der Anschluss an die S1 ist rund 10 Fahrminuten entfernt, der A4-Anschluss liegt etwa 3 km entfernt.
- **Parken:** Im Umfeld stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Mit dem Vikings Football Center direkt gegenüber profitiert die Liegenschaft zudem von einem sportlich geprägten Umfeld und der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Freiflächen.

Eine interessante Gelegenheit für langfristig orientierte Investoren

Diese Gewerbeimmobilie vereint einen etablierten Standort, langjährige Mietverhältnisse und laufende Einnahmen mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die flexible Flächenstruktur, bereits getätigte Investitionen und mögliche Ertragsreserven machen das Objekt zu einer interessanten Option für Anleger, die auf eine langfristige Perspektive setzen.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und beantworten Ihre Fragen bei einem Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap