

**Altbau-Eckzinshaus in Wien-Hernals – hoher
Befristungsgrad und rund 400 m² Dachgeschoss-Potenzial**



Objektnummer: 8354

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	875,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 113 20 04

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

Objektbeschreibung

Dieses schöne Altbau-Eckzinshaus im 17. Wiener Gemeindebezirk verbindet laufende Mieteinnahmen mit einer klar absehbaren Entwicklungsperspektive. Besonders interessant ist der hohe Anteil befristeter Mietverhältnisse: Der Wohnungsbestand kann über die kommenden Jahre schrittweise neu gestaltet werden.

Wohnungsbestand und Vermietung

Das Haus umfasst **17 Wohnungen**. Laut aktueller Zinsliste steht **eine Wohnung leer**, während **16 Wohnungen vermietet** sind. Davon haben **13 Mietverhältnisse ein eingetragenes Befristungsende** – das entspricht rund **81 % der vermieteten Wohnungen**. Drei Wohnungen sind unbefristet vermietet (68m², 52m² und 31m²).

Die befristeten Mietverhältnisse enden laut Zinsliste wie folgt:

September 2026

Jänner 2027

April 2027

September 2027

November 2027

März 2028

Juli 2028

September 2028

Oktober 2028

Neun der 13 befristeten Verträge enden bis Ende 2027. Das letzte ausgewiesene Befristungsende liegt im Oktober 2028. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Wohnungen hängt von der jeweiligen Rückstellung ab.

Derzeitige Mieteinnahmen

Die vorliegende **Vorschreibung für Oktober 2026** weist einen monatlichen **Netto-Hauptmietzins von € 5.107,34** aus, wobei eine leer stehende Wohnung mit 63m² noch vermietet werden kann. Auf zwölf Monate hochgerechnet entspricht dies **€ 61.288,08 jährlich**. Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Neben der Neuvermietung und möglichen Aufwertung frei werdender Wohnungen bieten der **Einbau eines Lifts** und ein **Dachgeschossausbau mit rund 400 m² möglicher Fläche** weitere Perspektiven. Die konkrete Umsetzbarkeit und das erzielbare Flächenausmaß sind planerisch und behördlich zu prüfen.

Lage

Die Liegenschaft liegt in **Wien-Hernals**, einem gewachsenen Wohnbezirk mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung im Umfeld der Hernalser Hauptstraße. Der Bahnhof Wien Hernals ergänzt das Verkehrsangebot des Bezirks.

Ein charaktervolles Wiener Eckzinshaus für Anleger und Projektentwickler, die **laufende Erträge mit einem hohen Anteil auslaufender Mietverträge und zusätzlichem Ausbaupotenzial** verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Philipp Grabner

Mail: office@grabner-immobilien.at

Tel: [+43 664 11 32 004](tel:+436641132004)

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap