Belvedereviertel | Büro- und Entwicklungspaket mit 13 Stellplätzen



Objektnummer: 7398/2026023500

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.938,08 m²
Lagerfläche:	60,36 m²
Bürofläche:	1.864,77 m²
Stellplätze:	13
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.321,89 €
Betriebskosten:	3.597,30 €
Heizkosten:	2.488,17 €
USt.:	1.217,10 €

Infos zu Preis:

WEG-Vorschreibung 10/2026 inkl. Lift und Heizung; ohne Rücklage und sonstige Eigentümerkosten.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner






Anfang










JW
.ORG
Königreichssaal
Jehovas Zeugen
VTP






71
70













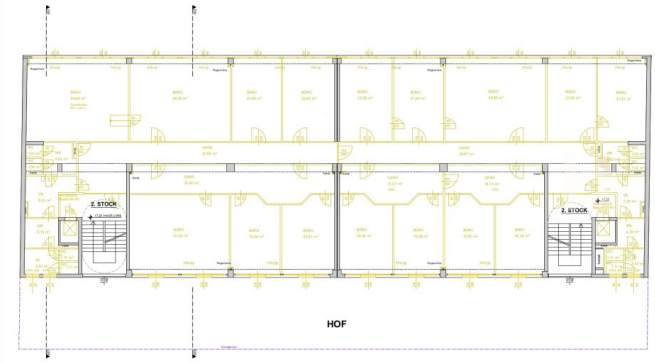


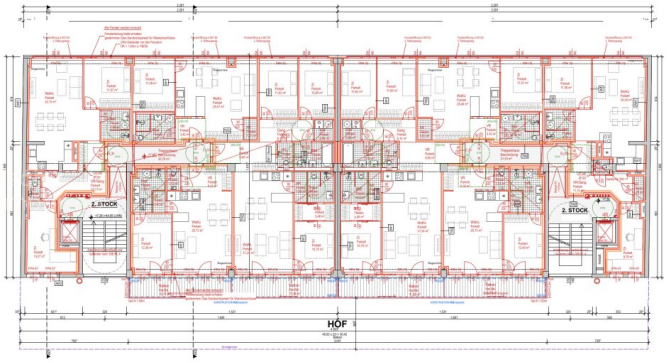



AM:PM
KINLEY

1040 WIEN | 2. OBERGESCHOSS

Einreichplanung | links: Bestand / Abbruch | rechts: geplante Neuaufteilung



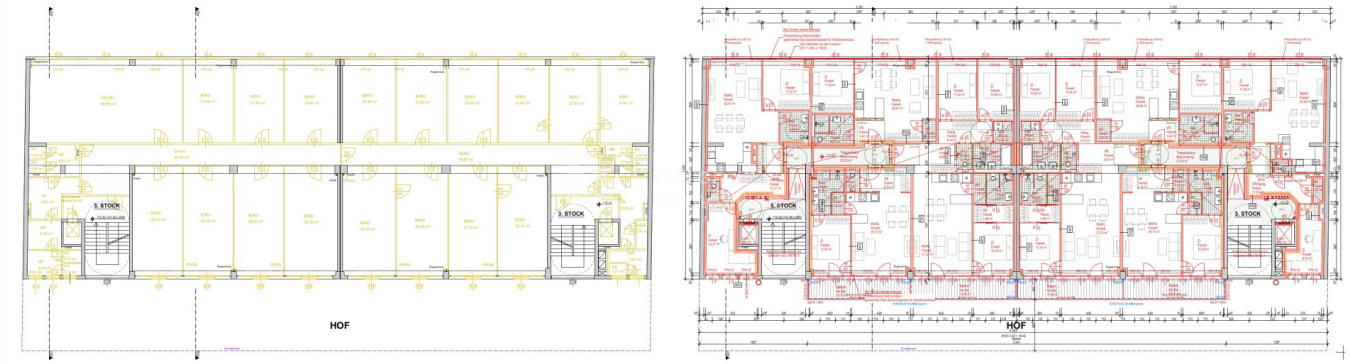


Planstand 18.09.2023 | Auszug aus Blatt EP-02, Architekt DI Lutter ZT GmbH | Adress- und Einheitenkennzeichnungen anonymisiert | Rechte beim Planverfasser

Legende: Schwarz = Bestand | Gelb = Abbruch | Rot = Neubau

1040 WIEN | 3. OBERGESCHOSS

Einreichplanung | links: Bestand / Abbruch | rechts: geplante Neuaufteilung

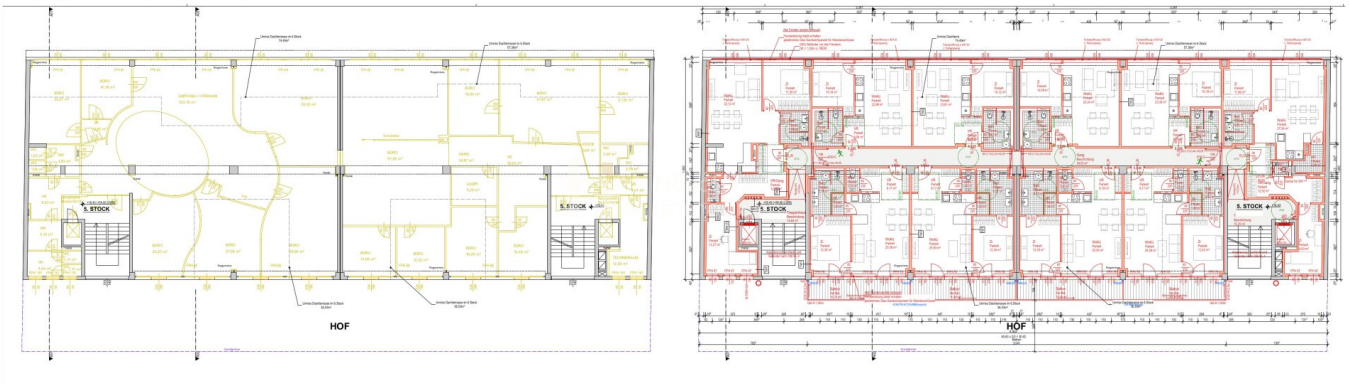


Planstand 16.09.2023 | Auszug aus Blatt EP-02, Architekt DI Lutter ZT GmbH | Adress- und Einheitenkennzeichnungen anonymisiert | Rechte beim Planverfasser

Legende: Schwarz = Bestand | Gelb = Abbruch | Rot = Neubau

1040 WIEN | 5. OBERGESCHOSS

Einreichplanung | links: Bestand / Abbruch | rechts: geplante Neuaufteilung



Planstand 18.09.2023 | Auszug aus Blatt EP-02, Architekt DI Lutter ZT GmbH | Adress- und Einheitenkennzeichnungen anonymisiert | Rechte beim Planverfasser

Legende: Schwarz = Bestand | Gelb = Abbruch | Rot = Neubau

Objektbeschreibung

Drei freie Büroetagen. Ein Erwerb. Eine konkrete Perspektive für die Wohnentwicklung. Im Belvedereviertel auf der Wieden wird ein zusammenhängendes Entwicklungspaket mit **1.864,77 m² bestehenden Büroflächen**, zwei Lagern, einem Abstellraum und **13 Tiefgaragenplätzen** angeboten. Die Planung liegt vor, die Büroetagen sind leer und sämtliche angebotenen Flächen werden gemeinsam aus einer Hand verkauft.

Das Paket verbindet großzügige Geschossflächen im Wiener Stadtgebiet mit einer ausgearbeiteten Wohnungsaufteilung. Für Immobilienentwickler und Investoren bietet es die Möglichkeit, vorhandene Substanz weiterzuentwickeln und den künftigen Wohnungsmix auf unterschiedliche Käufergruppen auszurichten.

DAS GEGENSTÄNDLICHE PAKET

- 2. Obergeschoss: **619,39 m² Bürofläche**
- 3. Obergeschoss: **623,15 m² Bürofläche**
- 5. Obergeschoss: **622,23 m² Bürofläche**
- Zwei Lager im Kellergeschoss: **60,36 m²** insgesamt
- Abstellraum im Erdgeschoss: **12,95 m²**
- **13 Tiefgaragenplätze** als eigene Wohnungseigentumsobjekte

Damit umfasst das Angebot **1.938,08 m² Büro-, Lager- und Abstellflächen zuzüglich 13 Stellplätzen**. Insgesamt werden **19 Wohnungseigentumsobjekte mit 3.645/7.600 Anteilen**, entsprechend rund **48,0 % der Hausanteile**, gemeinsam erworben. Mit dem Erwerb ist keine Mehrheit in der Eigentümergemeinschaft verbunden. **Die Lager und Stellplätze werden ausschließlich gemeinsam mit den Büroflächen verkauft.**

RÄUMLICHKEITEN UND BESTAND

Die drei angebotenen Büroetagen sind leerstehend. Parkettböden, Glastrennwände, breite Fensterflächen und die bestehende Erschließung prägen den vorhandenen Büroausbau. Jede der drei Etagen bietet rund 620 m² zusammenhängende Flächen. Personenaufzug und Tiefgarage ergänzen den Gebäudebestand.

Die Bestandsbilder zeigen die heutigen Büroflächen sowie die Liegenschaft und Allgemeinbereiche. Verkauft wird der **bestehende Bürobestand**; die Wohnungs- und Balkonangaben beschreiben die **geplante Entwicklung**.

WOHNENTWICKLUNG UND WOHNUNGSMIX

Die vorliegende Aufteilung sieht **26 Wohnungen mit insgesamt 1.620,67 m² Wohnnutzfläche** und **zwölf Balkonen mit insgesamt 130,98 m²** vor. Die geplanten Wohnungsgrößen reichen von **41,27 bis 97,69 m²**. Sechzehn Wohnungen liegen unter 55 m²; größere Einheiten ergänzen den Mix.

- 2. Obergeschoss: **acht geplante Wohnungen**, 548,24 m² Wohnnutzfläche und 43,66 m² Balkonflächen

- 3. Obergeschoss: **acht geplante Wohnungen**, 548,14 m² Wohnnutzfläche und 43,66 m² Balkonflächen

- 5. Obergeschoss: **zehn geplante Wohnungen**, 524,29 m² Wohnnutzfläche und 43,66 m² Balkonflächen

Die Planung schafft eine anschauliche Grundlage für die Weiterentwicklung der drei Geschosse. Wohnnutz- und Balkonflächen sind Planungswerte und keine bereits hergestellten Wohnflächen. Die geplanten Balkone sind in der angeführten Büro-, Lager- und Abstellfläche nicht enthalten.

ENERGIEKENNZAHLEN DER WOHNENTWICKLUNGSSTUDIE

Die vorliegenden Planungs-Energieausweise weisen für vier Gebäudezonen einen **HWB von 21,6 bis 29,2 kWh/(m²a), Klasse B**, sowie einen **fGEE von 0,73 bis 0,75, Klasse A**, aus. **Diese Kennzahlen stammen aus der Wohnentwicklungsstudie und beziehen sich auf die geplante Wohnnutzung nach dem Umbau.** Sie sind keine bestätigten Energiewerte des heutigen Bürobestands.

TIEFGARAGE UND NEBENFLÄCHEN

Die dreizehn Tiefgaragenplätze sowie die Lager und der Abstellraum ergänzen den Bürobestand im selben Erwerb. Die zwei Lager und der Abstellraum werden im Paket als leerstehende Flächen angeboten. Nach dem dokumentierten Vermietungsstand sind **vier der dreizehn Stellplätze unbefristet vermietet**; die übrigen neun sind leerstehend.

Die vier vermieteten Stellplätze weisen in der am 02.10.2026 übermittelten Verkaufsliste monatliche Netto-Hauptmietzinse von **EUR 187,67, EUR 168,67, EUR 187,67 und EUR 173,90** auf. Zusammen sind dies **EUR 717,91 netto monatlich** beziehungsweise EUR 8.614,92 im Jahr bei Hochrechnung des Monatsbetrags. Betriebskosten und Umsatzsteuer sind darin nicht enthalten; die Hochrechnung ist kein Zahlungseingangsnachweis.

KOSTEN

Die WEG-Vorschreibung für Oktober 2026 beträgt für die 19 angebotenen Objekte zusammen **EUR 7.302,57 brutto monatlich**. Sie umfasst EUR 3.131,15 Betriebskosten, EUR 466,15 Liftkosten und EUR 2.488,17 Heizkosten, jeweils netto, zuzüglich EUR 1.217,10 Umsatzsteuer. Rücklagenzahlungen und sonstige Eigentümerkosten sind darin nicht ausgewiesen.

LAGE

Das Belvedereviertel verbindet klassische Wiener Architektur mit einem gewachsenen Wohn-, Geschäfts- und Botschaftsumfeld. Nahversorgung, Gastronomie, Ordinationen und Kanzleien prägen diesen Teil der Wieden. Die Gartenanlagen des Belvedere, der Botanische Garten und das Hauptbahnhof-Quartier ergänzen das Umfeld um Kultur, Grünräume und städtische Infrastruktur. Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus erschließen den Bezirk und verbinden ihn mit weiteren Teilen der Stadt.

WIR VERKAUFEN AUCH, WAS SIE DARAUS MACHEN.

Auf Wunsch begleiten wir Sie über den Ankauf hinaus beim Abverkauf der entwickelten Einheiten. Von der Aufbereitung der einzelnen Wohnungen über Fotos, Pläne und Exposés bis zur Koordination der Interessenten und Kaufanbote führen wir die Vermarktung persönlich zusammen. Leistungsumfang, Start und Konditionen werden vor der Beauftragung mit Ihnen abgestimmt.

Kaufpreis für das gesamte Paket: EUR 4.500.000,–

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Konkrete Ankaufsindikationen und gewünschte Erwerbskonditionen stimmen wir vertraulich direkt mit der Eigentümerseite ab.

Für Rückfragen, weiterführende Unterlagen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Ari**

Abramov, B.A. gerne unter +43 676 844 403 202 oder a.abramov@hoesch-immobilien.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap