

**Gumpendorfer Straße - 83% Leerstand bzw. befristet,
Zinshaus mit DG-Potential in Toplage**



Objektnummer: 6876/1630

Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.821,00 m ²
Gesamtfläche:	2.494,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	10.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner, MSc

BRI Immobilienmakler GmbH
Peter-Jordan-Straße 8
1190 Wien

T +43 664 417 417 9

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









Objektbeschreibung

1060 Wien, Gumpendorfer Straße

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

Zum Verkauf steht ein Zinshaus (Aufzug vorhanden) mit Rohdachboden in einer Toplage (Nähe Mariahilfer Straße und Naschmarkt) und einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung.

Die Nutzfläche setzt sich aktuell aus **14 Wohnungen und 1 Geschäftslokal im EG, Mezzanin, 1. OG, 2. OG und 3. OG** zusammen.

Das Dachgeschoss befindet sich noch in unausgebautem Zustand.

Laut der uns vorliegenden Machbarkeitsstudie (Stand November 2025) beträgt die erzielbare Wohnnutzfläche im DG ca. 607,00m² zzgl. ca. 131,00m² Freiflächen (vorbehaltlich der statischen Prüfung).

Ergibt somit eine Gesamtnutzfläche (nach DG-Ausbau) von ca. 2.494,00m² inkl. den Freiflächen,

Aktuelle Gesamtnutzfläche: Geschäftslokal)	1.821,00m ² (14 Wohnungen und 1
Nutzfläche unbefristet vermietet:	310,00m ² (insgesamt 3 Wohnungen)
Nutzfläche befristet vermietet: und 1 Geschäftslokal)	910,00m ² (insgesamt 6 Wohnungen
Aktuelle Leerstände:	601,00m ² (insgesamt 5 Wohnungen)

Anteil Befristungen im Bestand: 50,00%

Anteil Leerflächen im Bestand: 33,00%

Anteil unbefristet im Bestand: 17,00%

Aktueller Jahresnettomiettertrag:

ca. € 154.000,00 (Stand Februar 2026)

Kaufpreis: € 10.900.000,00

Nebenkosten bei Ankauf der Immobilie durch Sie oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten:

Kaufvertragserstellung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Es wird ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin sowie auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die im Inserat angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Verkäuferin und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.

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