

***** Ehemaliger Herviciushof – vielseitige Wohn- und
Zimmervermietung mit Terrassen, Frühstücksbereich und
starker Infrastruktur in 1120 Wien *****



Objektnummer: 3812/376

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zimmer
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Zimmer:	6
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	2
Keller:	68,88 m²
Gesamtmiete	4.350,18 €
Kaltmiete (netto)	3.182,00 €
Kaltmiete	3.463,80 €
Betriebskosten:	281,80 €
Heizkosten:	450,00 €
USt.:	436,38 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

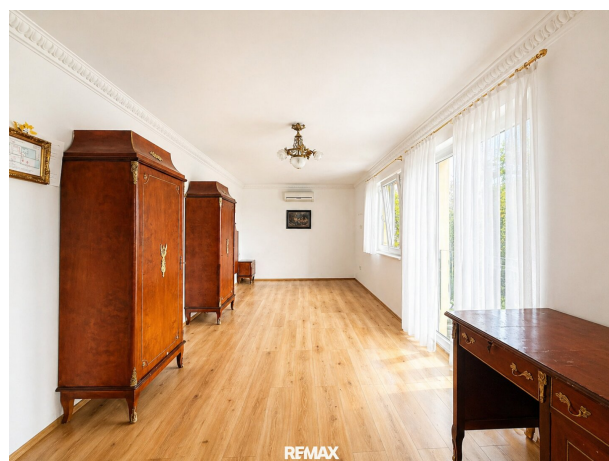
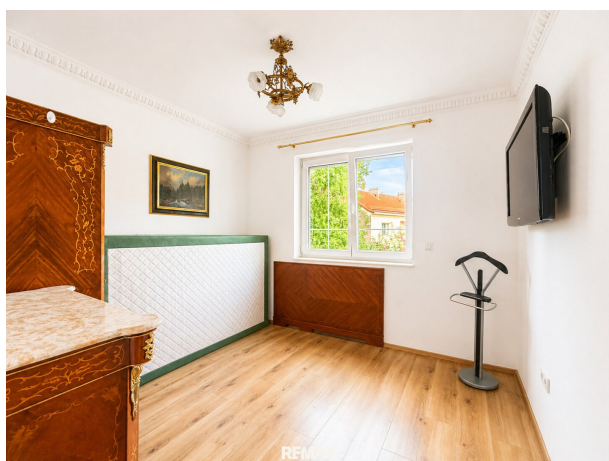


Günter Harrer

REMAX Smart
Wienerstraße 46



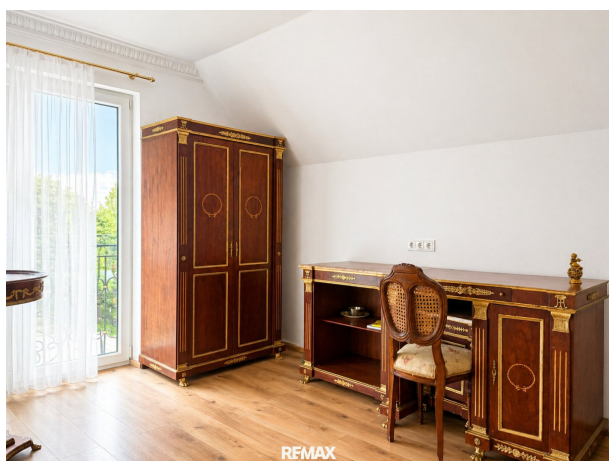








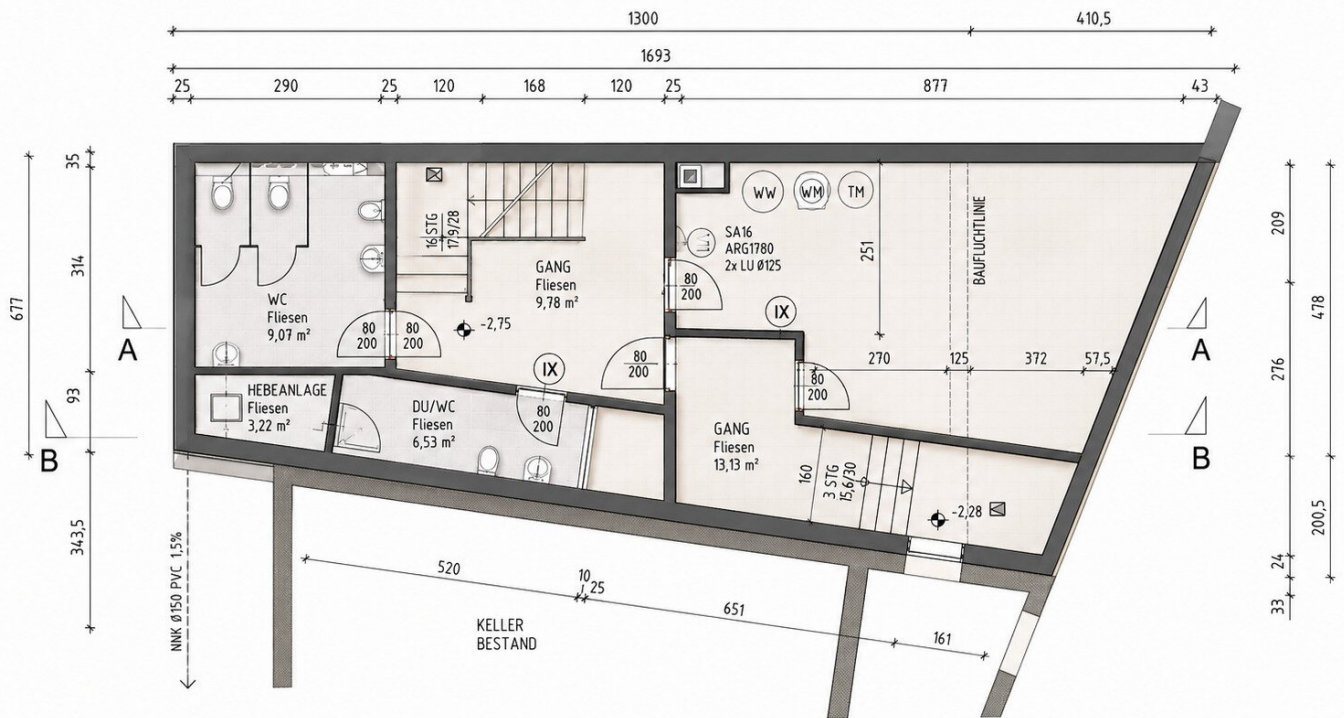
REMAX



REMAX

Südansicht

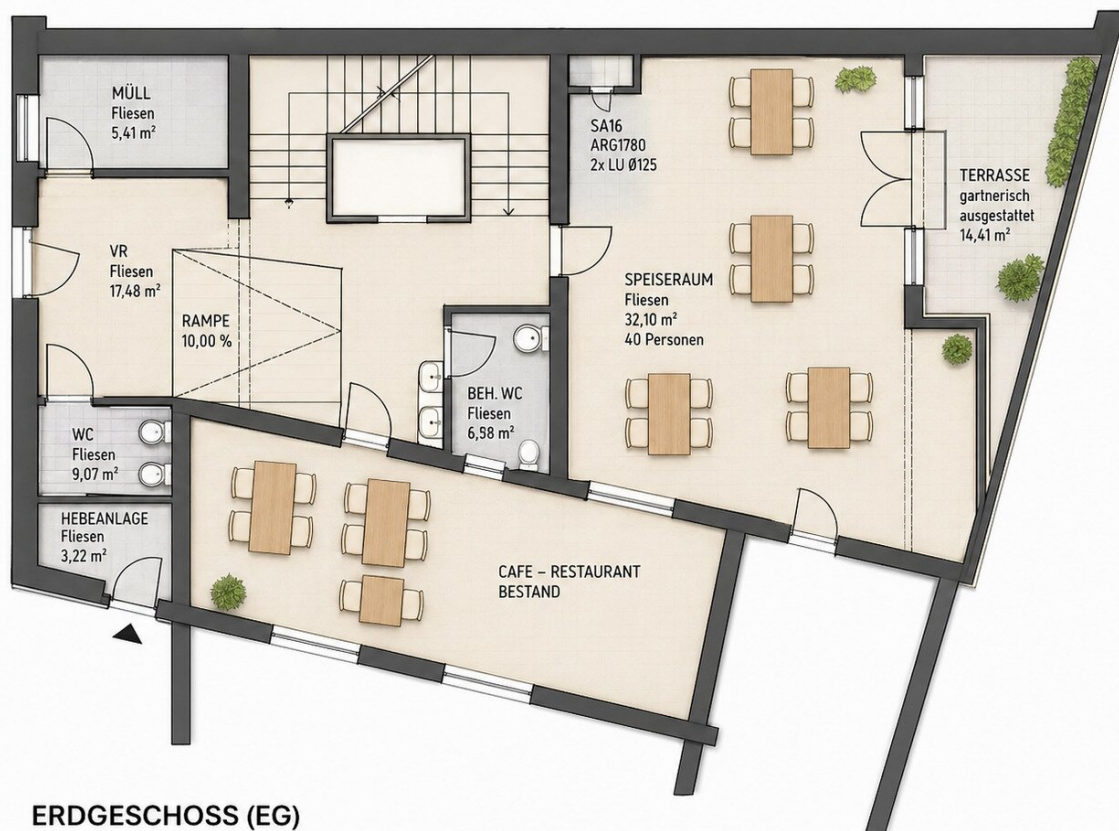
±0,00 = BESTEHENDES LOKAL FFBOK



KG

NUTZFLÄCHE: 68,88 m²

REMAX



ERDGESCHOSS (EG)

NUTZFLÄCHE: 58,07 m²

REMAX

1. OBERGESCHOSS

Nutzfläche: 61,87 m²



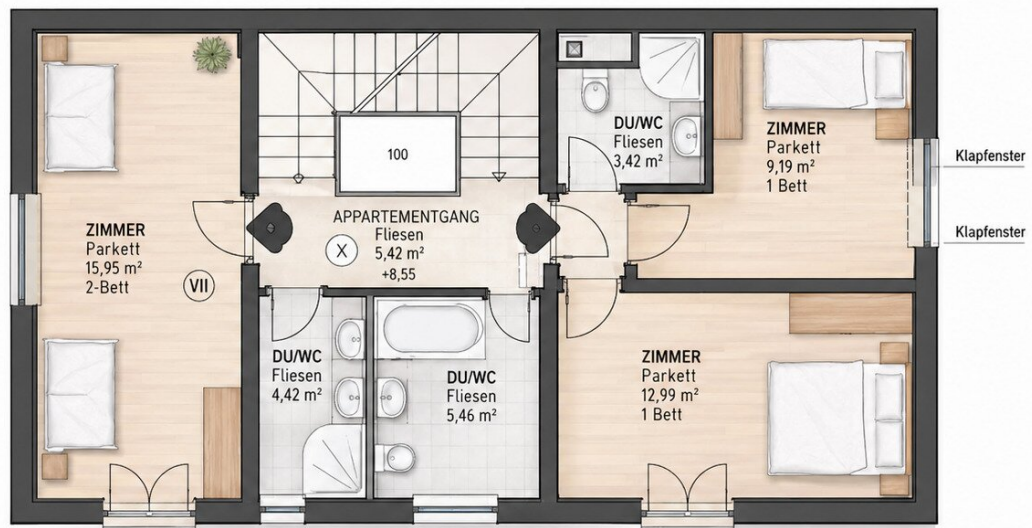
REMAX



2. OG

NUTZFLÄCHE: 63,70 m²

REMAX



1.DG

NUTZFLÄCHE: 56,59 m²

REMAX

Objektbeschreibung

Ehemaliger Herviciushof – vielseitige Wohn- und Zimmervermietung mit Terrassen, Frühstücksbereich und starker Infrastruktur in 1120 Wien

In der **Hervicusgasse 21, 1120 Wien**, präsentiert sich der ehemalige **Herviciushof** als außergewöhnliches Mietobjekt mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Die Liegenschaft eignet sich ideal für eine **Zimmervermietung**, eine **Mitarbeiterunterkunft**, ein **betreutes Wohnkonzept**, eine **kleine Beherbergungslösung** oder eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermieten.

Das Objekt überzeugt durch seine bereits vorhandene, funktionale Grundstruktur: mehrere Zimmer bzw. Wohnräume, Sanitärbereiche auf den Ebenen, Aufenthalts- und Nebenflächen sowie großzügige Außenbereiche schaffen beste Voraussetzungen für eine flexible Nutzung. Besonders attraktiv sind der **Frühstücks- bzw. Speiseraum im Erdgeschoss**, die **Raucherterrasse mit ca. 14,41 m²** sowie die beeindruckende **Terrasse im 1. Obergeschoss mit ca. 70,83 m²**.

Die Gesamtmiete beträgt **€ 3.500,- monatlich**. Die Betriebskosten liegen laut Eigentümer derzeit bei **ca. € 850,- monatlich inklusive Heizung, Müll etc. als Akonto**.

Raum- und Nutzungskonzept

Die vermietbaren Flächen verteilen sich auf mehrere Ebenen und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Allgemeinflächen, Zimmern, Sanitärbereichen, Aufenthaltszonen und Lagerflächen.

Im **Kellergeschoss** stehen ca. **68,88 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Diese Ebene bietet praktische Neben-, Lager- und Technikflächen sowie zusätzliche Sanitärbereiche. Damit eignet sich der Keller ideal für Vorrat, Wäsche, Lagerung oder sonstige betriebliche Erfordernisse.

Das **Erdgeschoss** umfasst ca. **58,07 m² Nutzfläche** und verfügt über einen großzügigen **Frühstücks- bzw. Speiseraum**, einen Vorraum, WC-Anlagen, Nebenräume sowie eine **gartenseitig ausgestattete Terrasse mit ca. 14,41 m²**. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als zentraler Treffpunkt für Bewohner oder Gäste. Das bestehende Restaurant ist **nicht Bestandteil der Vermietung bzw. nicht als Restaurantbetrieb vorgesehen**.

Im **1. Obergeschoss** stehen ca. **61,87 m² Nutzfläche** sowie eine besonders großzügige **Terrasse mit ca. 70,83 m²** zur Verfügung. Laut Grundriss befinden sich hier 2 Wohnräume, 3 Zimmer, unter anderem eine Wohnküche, ein Büro-/Personalraum, ein Arbeitsraum, Sanitärbereiche sowie Gangflächen. Diese Ebene bietet sich ideal als gemeinschaftlicher Wohn- und Aufenthaltsbereich, Bürozone oder Betreiberbereich an.

Das **2. Obergeschoss** weist insgesamt ca. **63,70 m² Nutzfläche** auf. 2 Wohnräume mit drei Zimmer mit separaten Dusch-/WC-Bereichen bzw. Sanitärzonen sowie einen zentralen Appartementgang. Die verbleibenden Flächen bieten gut nutzbare Zimmerstrukturen mit mehreren Sanitärbereichen und eignen sich ideal für die Zimmervermietung.

Im **1. Dachgeschoss** stehen ca. **56,59 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Der Grundriss zeigt 2 Wohnräume mit drei Zimmer mit separaten Dusch-/WC-Bereichen bzw. Sanitärzonen sowie einen zentralen Appartementgang. Diese Ebene eignet sich besonders gut für eine kompakte, eigenständige Zimmerstruktur mit klarer Raumaufteilung.

Insgesamt umfasst das Konzept **6 Wohnräume** incl. ergänzende Allgemein-, Sanitär-, Lager- und Aufenthaltsflächen.

Highlights auf einen Blick

Ehemaliger Herviciushof mit besonderem Charakter

Ein Objekt mit Geschichte, Wiedererkennungswert und vielseitigem Nutzungspotenzial – deutlich spannender als die übliche 08/15-Fläche, die man nach drei Minuten schon wieder vergessen hat.

Ideal für Zimmervermietung oder Mitarbeiterunterkunft

Die vorhandene Raumstruktur mit mehreren Zimmern, Sanitärbereichen und Aufenthaltsflächen eignet sich ausgezeichnet für eine organisierte Vermietung oder Unterbringung.

Großzügige Terrassenflächen

Die Terrasse im 1. Obergeschoss mit ca. **70,83 m²** sowie die Erdgeschoss-Terrasse mit ca. **14,41 m²** bieten wertvolle Außenflächen für Aufenthalt, Raucherbereich oder gemeinschaftliche Nutzung.

Frühstücks- und Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss

Der Speise- bzw. Frühstücksraum schafft eine praktische zentrale Allgemeinfläche und erhöht die Nutzungsqualität des Objekts deutlich.

Mehrere Sanitärbereiche vorhanden

Die Grundrisse zeigen auf den Ebenen mehrere Dusch-/WC- und WC-Bereiche – ein wesentliches Plus bei Zimmervermietung, Mitarbeiterunterkunft oder Beherbergungskonzepten.

Zusätzliche Kellerflächen

Mit ca. **68,88 m² Kellerfläche** stehen umfangreiche Lager- und Nebenflächen zur Verfügung.

Sehr gute Infrastruktur in Meidling

Die Hervicusgasse liegt im 12. Bezirk Wien-Meidling und weist laut Straßeninformationsdaten eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Grünflächen und öffentlichen Verkehrsanbindungen im Umfeld auf.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der **Hervicusgasse 21 im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling**. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Stadtstruktur, guter Nahversorgung und einer angenehmen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und lokalen Einrichtungen. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Grünflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die öffentliche Anbindung: An der Haltestelle **Hervicusgasse** verkehren laut Wiener-Linien-Daten unter anderem die Linien **16A und 63A**. Damit sind wichtige Umsteigepunkte und umliegende Bezirksteile rasch erreichbar.

Der nahegelegene **Bahnhof Wien Meidling** zählt zu den bedeutenden Verkehrsknotenpunkten im Süden Wiens und bietet Anschluss an Zug, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Damit ist sowohl die innerstädtische Erreichbarkeit als auch die Verbindung in andere Bezirke und Regionen sehr gut gegeben.

Zusätzlich profitiert die Lage von der Nähe zur **U6-Station Bahnhof Meidling**, zu S-Bahn- und Regionalzugverbindungen sowie zu weiteren Linien im Umfeld. Für Bewohner, Mitarbeiter oder Gäste ist das ein klarer Standortvorteil, insbesondere wenn unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse abgedeckt werden sollen.

Flächenübersicht laut vorliegenden Grundrissplänen

Ebene	Nutzfläche / Terrasse	Beschreibung
Kellergeschoss	ca. 68,88 m ²	Lager-, Neben- und Sanitärflächen

Erdgeschoss	ca. 58,07 m ²	Frühstücks-/Speiseraum, Nebenräume, WC, Terrasse
Terrasse EG	ca. 14,41 m ²	gartenseitig ausgestattet / Raucherterrasse
1. Obergeschoss	ca. 61,87 m ²	2 Zimmer Wohnküche, Arbeitsraum, Büro-/Personalraum, Sanitärbereiche
Terrasse 1. OG	ca. 70,83 m ²	großzügige Außenfläche
2. Obergeschoss	ca. 63,70 m ²	2 Zimmer mit Sanitärbereichen
1. Dachgeschoss	ca. 56,59 m ²	Zimmer mit Sanitärbereichen / Appartementgang

Die rechnerisch nutzbare Mietfläche ergibt sich mit ca. **284,75 m² Nutzfläche** zuzüglich ca. **85,24 m² Terrassenflächen**.

Fazit

Dieses Objekt bietet eine seltene Kombination aus **vielseitiger Nutzbarkeit, bestehender Zimmerstruktur, mehreren Sanitärbereichen, großzügigen Terrassenflächen und sehr guter Infrastruktur**. Durch die Aufteilung über mehrere Ebenen eignet sich die Liegenschaft besonders für Betreiber, die ein durchdachtes Konzept für Zimmervermietung, Mitarbeiterunterbringung oder eine vergleichbare Nutzung suchen.

Der ehemalige Herviciushof verbindet praktische Funktionalität mit einem besonderen Standortcharakter – eine spannende Gelegenheit für alle, die nicht einfach nur Räume suchen, sondern ein Objekt mit Substanz, Struktur und echtem Nutzungspotenzial.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap