



EXPOSÉ



WIEN · SONSTIGE IMMOBILIE

# Anlagejuwel Zinshaus 1100 Wien Leibnizgasse

**2.490.000 €**

ZU VERKAUFEN

**560 m<sup>2</sup>**

WOHN-/NUTZFLÄCHE

**1900**

BAUJAHR



# Anlagejuwel Zinshaus 1100 Wien Leibnizgasse

**2.490.000 €**

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche **560 m<sup>2</sup>**Baujahr **1900**Objektart **Sonstige Immobilie**

Vermarktung

**Zu Verkaufen**Objektnummer **O2100169528**Energieklasse **D**

## ANLAGEJUWEL

Generalsaniertes Zinshaus mit Lift im Herzen von Favoriten

### PROJEKTÜBERSICHT

Zum Verkauf gelangt ein komplett generalsaniertes, vierstöckiges Zinshaus in hervorragender Lage der Leibnizgasse, 1100 Wien. Die Liegenschaft besticht durch einen optimalen Mix aus modernen Wohneinheiten, einer gewerblichen Souterrainfläche sowie umfassenden Parkmöglichkeiten. Dank des modernen Lifteinbaus, der Küchen, zugeordneten Kellerabteile und der hochwertigen Substanz bietet dieses Objekt langfristige Wertbeständigkeit und solide Erträge.

- **Kaufpreis:** EUR 2.490.000,—
- **Aktuelle Jahresnettomiete:** ca. EUR 68.233,—
- **Lage:** Leibnizgasse, 1100 Wien
- **Wohnnutzfläche:** ca. 560,98 m<sup>2</sup> (10 Wohneinheiten) zuzüglich ca. 64,06 m<sup>2</sup> (1 Souterrainlokal / Magazin)
- **Garagenflächen:** ca. 92,40 m<sup>2</sup> (3 Einzelgaragen + 1 große Doppelgarage)

### FLÄCHEN- UND EINHEITENAUFTEILUNG

#### Wohneinheiten (Gesamt ca. 560,98 m<sup>2</sup>)

- Top 1: ca. 30,00 m<sup>2</sup>
- Top 2: ca. 57,00 m<sup>2</sup>
- Top 3: ca. 55,47 m<sup>2</sup>
- Top 4: ca. 59,47 m<sup>2</sup>
- Top 5: ca. 55,47 m<sup>2</sup>
- Top 6: ca. 61,31 m<sup>2</sup>
- Top 7: ca. 55,47 m<sup>2</sup>
- Top 8: ca. 61,31 m<sup>2</sup>
- Top 9: ca. 63,01 m<sup>2</sup>
- Top 10: ca. 62,47 m<sup>2</sup>

#### Gewerbe- und Nutzfläche (Gesamt ca. 64,06 m<sup>2</sup>)

- Top 11 (Magazin / Souterrain): ca. 64,06 m<sup>2</sup>

#### Garagen (Gesamt ca. 92,40 m<sup>2</sup>)

- 3 Einzelgaragen: je ca. 15,50 m<sup>2</sup>
- 1 Doppelgarage: ca. 45,90 m<sup>2</sup>

### DIE HIGHLIGHTS FÜR ANLEGER

#### Optimale Befristungsstruktur und Wertsteigerung

9 der 10 Wohneinheiten sind befristet vermietet. Dies bietet Ihnen als Investor maximale Flexibilität für zukünftige Mietanpassungen, Indexierungen oder strategische Neuausrichtungen bei Mieterwechseln. Eine Wohneinheit ist unbefristet vermietet und sichert ein solides Basisinvestment.

#### Hervorragender Ausstattungsstandard

Das Gebäude wurde umfassend generalsaniert, sodass kein kurzfristiger Sanierungsstau zu erwarten ist. Alle Wohneinheiten sind bereits mit modernen Küchen ausgestattet. Geheizt wird effizient und verbrauchsabhängig via Gasetagenheizungen. Jeder Einheit ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet, was den Wohnkomfort und die Vermietbarkeit nachhaltig steigert.

#### Hohe Parkplatz-Nachfrage

Garagenplätze sind im dicht besiedelten 10. Bezirk absolute Mangelware. Die 3 Einzelgaragen sowie die großzügige Garage mit ca. 45,90 m<sup>2</sup> stellen eine exzellente, krisensichere Einnahmequelle mit hohem Wertsteigerungspotenzial dar.

### LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Zinshaus befindet sich in einer dynamischen und extrem nachgefragten Wohngegend des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Leibnizgasse vereint pulsierendes urbanes Leben mit einer perfekten Anbindung und erstklassigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

#### Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Geh Nähe befinden sich zahlreiche Supermärkte (Billa, Spar, Hofer), Drogerien, Banken und Apotheken. Die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der traditionsreiche Viktor-Adler-Markt sind nur wenige Minuten entfernt und bieten frische Lebensmittel sowie ein vielfältiges kulinarisches Angebot.

## Freizeit & Naherholung (Hervorragende Lebensqualität)

Die Mikrolage punktet mit einem enormen Freizeitwert, der die Wohnadresse für Mieter besonders attraktiv macht:

- **Kurpark Oberlaa & Therme Wien:** Die weitläufige, wunderschöne Parkanlage des Kurparks Oberlaa sowie die renommierte Therme Wien (Oberlaa) sind über die U1 in wenigen Minuten direkt erreichbar und bieten erstklassige Entspannung, Wellness und Sportmöglichkeiten im Grünen.
- **Böhmischer Prater:** Das charmante, geschichtsträchtige Ausflugsziel auf dem Laaer Berg liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu gemütlichen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.
- **Liesingbach:** Die revitalisierte Erholungsmeile entlang des Liesingbachs bietet idyllische Rad- und Laufwege im Süden des Bezirks und rundet das grüne Angebot perfekt ab.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das Wiener ÖPNV-Netz ist ideal für Mieter:

- **U-Bahn:** Die Stationen Keplerplatz oder Reumannplatz (U1) sind schnell erreichbar. Von dort aus gelangt man in weniger als 10 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) oder zum Hauptbahnhof.
- **Straßenbahn und Bus:** Verschiedene Linien (u.a. 6, 11, 14A) befinden sich in der direkten Umgebung und garantieren eine perfekte Quer- und Längsverbindung durch die Stadt.
- **Individualverkehr:** Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit des Verteilerkreises Favoriten mit direktem Anschluss an die A23 (Südosttangente).

## FAZIT

Dieses generalsanierte Zinshaus in der Leibnizgasse ist ein ideales Investment für konservative Anleger, Family Offices und Stiftungen, die eine wertbeständige Immobilie in einer der wachstumsstärksten Lagen Wiens suchen. Die hervorragende Lage, der exzellente Erhaltungszustand inklusive Lift und das kalkulierbare Optimierungspotenzial machen dieses Objekt zu einer **äußerst attraktiven und wertbeständigen Investitionsmöglichkeit** auf dem Wiener Immobilienmarkt.

### Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind.

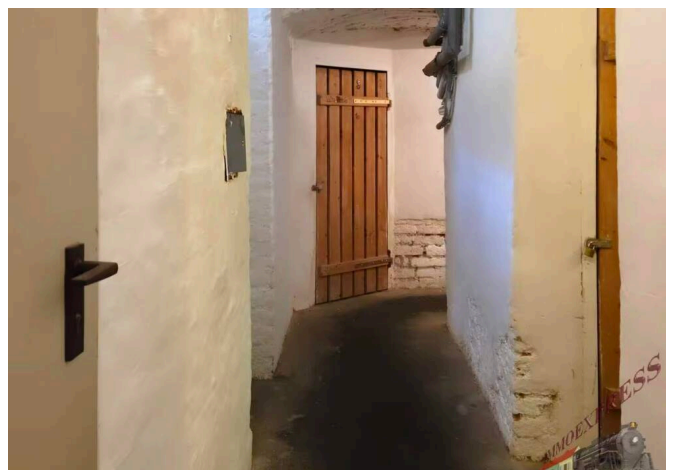
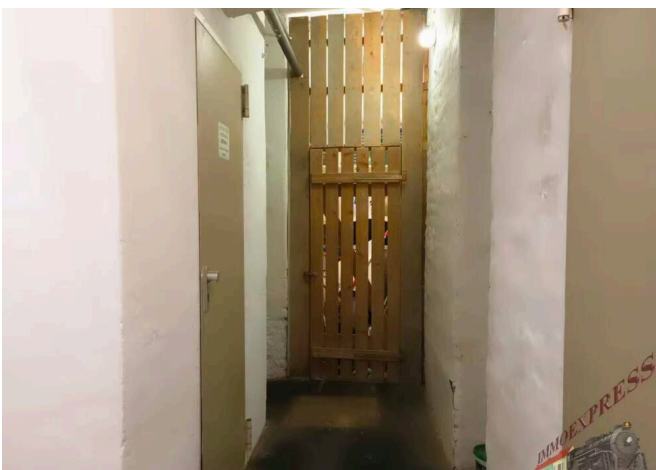
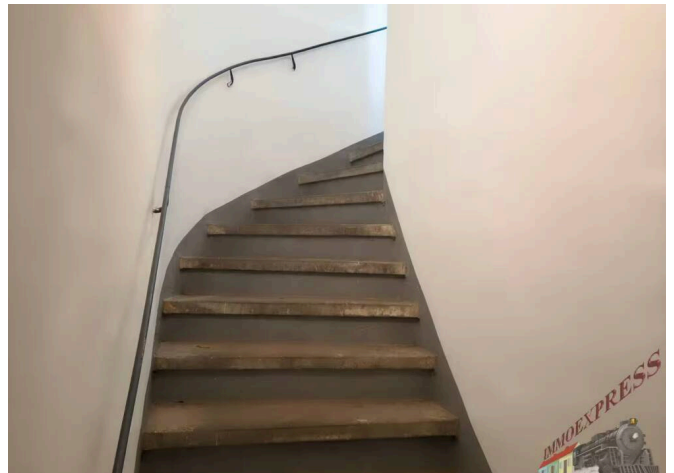
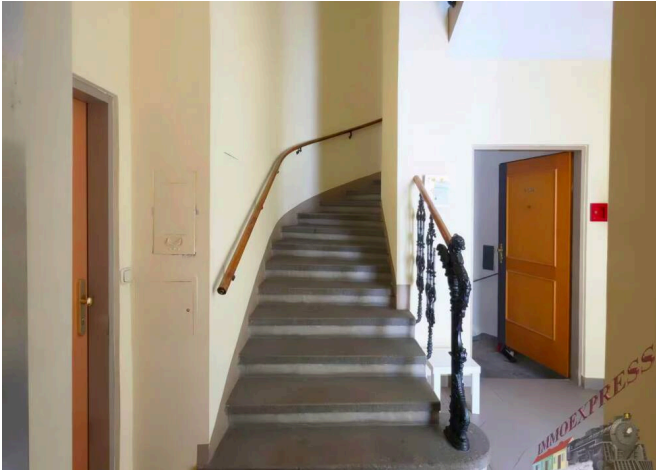
Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESSIONEN





## AUSSTATTUNG

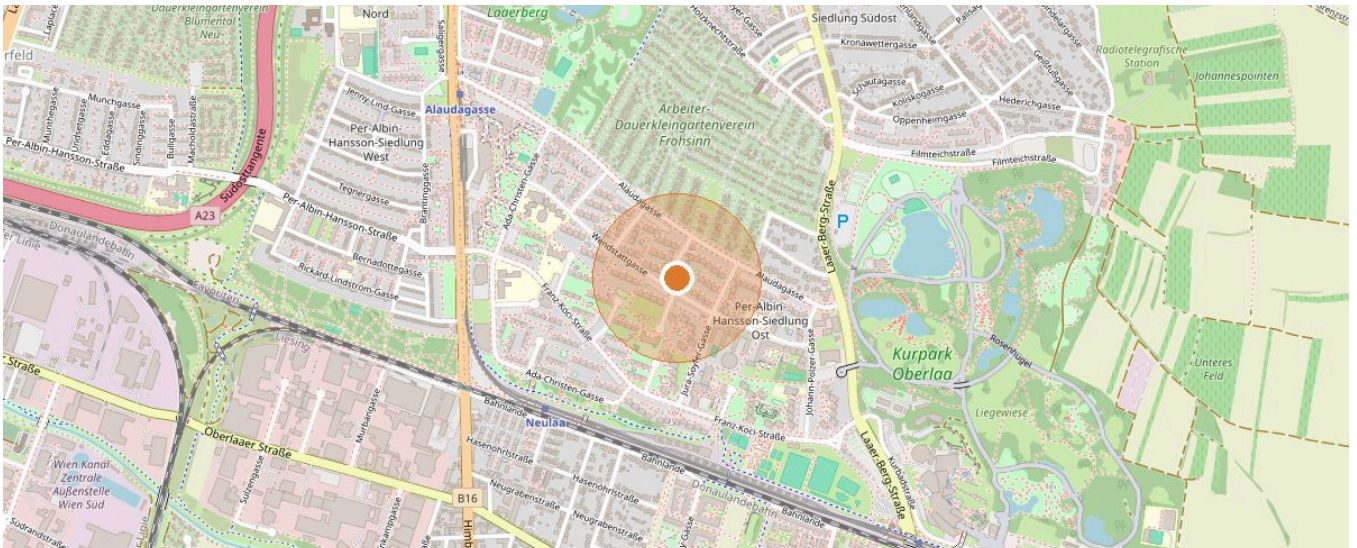
|          |                  |                   |
|----------|------------------|-------------------|
| — Altbau | — Personenaufzug | — vollerschlossen |
| — Keller | — teilmöbliert   |                   |

## WEITERE DETAILS

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| Heizungsart     | <b>Etagenheizung</b>                               |
| Bezirk          | <b>Wien</b>                                        |
| Stadtbezirk     | <b>10. Favoriten</b>                               |
| Lage            | <b>W Süden</b>                                     |
| Käuferprovision | <b>3 % zzgl. 20% MwSt. vom<br/>Gesamtkaufpreis</b> |
| Wohnfläche      | <b>560,98 m<sup>2</sup></b>                        |
| Gesamtfläche    | <b>717,44 m<sup>2</sup></b>                        |
| Lagerfläche     | <b>64,04 m<sup>2</sup></b>                         |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Heizart               | <b>Gas</b>               |
| Bodenbelag            | <b>Parkett</b>           |
| Küche                 | <b>Komplett</b>          |
| Fenster-Material      | <b>Kunststoff</b>        |
| Türen                 | <b>Kunststoff</b>        |
| Zustand               | <b>Neuwertig</b>         |
| Letzte Modernisierung | <b>1994</b>              |
| Verfügbar ab          | <b>Nach Vereinbarung</b> |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1100 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

**Manuela Kebhart**

Mobil: +43 676 357 20 31

E-Mail: [m.kebhart@immo.express](mailto:m.kebhart@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Objektnummer O2100169528 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.