

## **Gerhardusgasse - Entwicklungsobjekt Nähe Hannovermarkt**



**Objektnummer: 6876/1243**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	7.230,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	7.230,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	8.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

1200 Wien, Gerhardusgasse

Zum Verkauf steht ein Entwicklungsobjekt Nähe Hannovermarkt und einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung.

**aktuelle Nutzfläche (Bestand): 3.835,00m<sup>2</sup>,**

**Entwicklungspotential (aktuell): Erweiterung der Nutzfläche auf ca. 5.182,00m<sup>2</sup>  
(Entwicklung und Sanierung des Altbestands),**

**Entwicklungspotential (bei Abbruch/Neubau): Schaffung von ca. 7.230,00m<sup>2</sup> Nutzfläche  
(nach angestrebter Umwidmung),**

Die aktuelle Nutzfläche setzt sich aus **23 Objekten im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG sowie 14 Autoabstellplätzen** zusammen:

- 9 Wohnungen
- 1 Büro
- 2 Lokale
- 11 Lager
- 14 Autoabstellplätzen im Hof

Das Dachgeschoss befindet sich noch in unausgebautem Zustand.

Grundstücksfläche:	4.150,00m <sup>2</sup>
Aktuelle Gesamtnutzfläche (Bestand):	3.835,00m <sup>2</sup>
Nutzfläche unbefristet vermietet: Lokal und 1 Lager)	1.197,00m <sup>2</sup> (insgesamt 1 Wohnung, 1
Nutzfläche befristet vermietet: Lokal, 10 Lager und 14 Autoabstellplätze)	2.276,00m <sup>2</sup> (insgesamt 5 Wohnungen, 1
Aktuelle Leerstände: und 1 Büro)	362,00m <sup>2</sup> (insgesamt 3 Wohnungen

Anteil Befristungen im Bestand: 60,00%

Anteil Leerflächen im Bestand: 9,00%

Anteil unbefristet im Bestand: 31,00%

Aktueller Jahresnettomietertag: € 287.000,00 (Stand Dezember 2024)

Kaufpreis: € 8.900.000,00

**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.*

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap