Zinshaus Hollergasse 40

1150 Wien · Schönbrunn-Achse



Foto: © Manfred Sodia

Revitalisiertes Gründerzeit-Zinshaus mit neu errichtetem Dachgeschoss: 15 parifizierte Wohnungen, 4 Garagenstellplätze und ein Dachgeschoss-Upside, das rund die Hälfte des Kaufpreises abbildet.

KAUFPREIS

€ 6.600.000,–

Fixpreis netto · provisionsfrei
Direkt von der Eigentümerin
ca. € 4.992/m²

WOHNNUTZFLÄCHE

1.322,08 m²

15 Wohnungen · 4 Garagen (gesamt)

IST-ERTRAG

€ 166.712

p. a. · 2,53 % · Faktor 39,6

SOLL-ERTRAG

€ 198.272

p. a. · 3,00 % · Faktor 33,3

Zwischen Schönbrunn und Westbahnhof – urbane Wohnlage mit Substanz.

Die Hollergasse liegt in einer ruhigen Wohnstraße des 15. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur Schönbrunner Schlossachse und zum Auer-Welsbach-Park. Gründerzeitliche Bebauung, dichte Nahversorgung und hervorragende öffentliche Anbindung sichern eine anhaltend hohe Mietnachfrage.


Foto: © Manfred Sodia

ANBINDUNG

- U4 (Schönbrunn / Meidling Hauptstraße) – fußläufig, direkte Verbindung in die Innenstadt
- Bahnhof Wien-Meidling und Westbahnhof rasch erreichbar
- Wiental-Achse für den Individualverkehr

UMFELD

- Schlosspark Schönbrunn und Auer-Welsbach-Park in Gehdistanz
- Nahversorgung, Gastronomie und Märkte im unmittelbaren Grätzl
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung im Bezirk

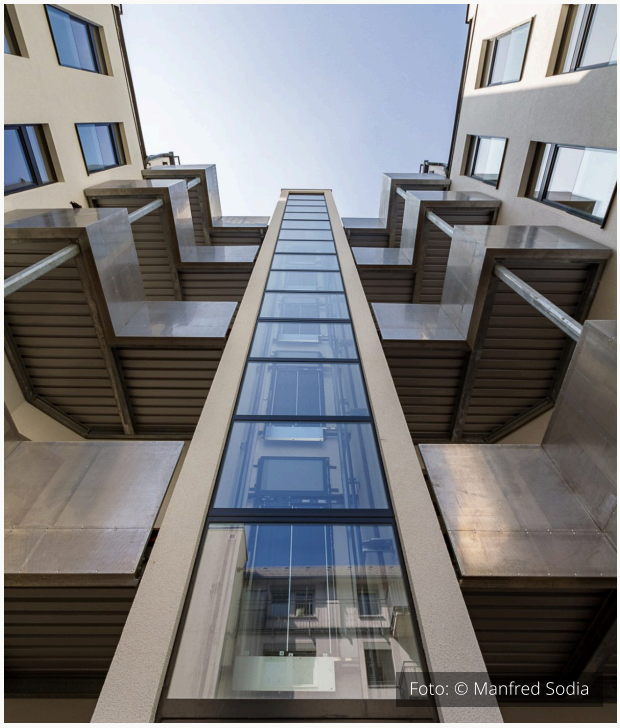
Foto: © Manfred Sodia

Lage-Fazit. Gesuchte Wiener Wohnlage mit Grünraum, U-Bahn und urbaner Infrastruktur – die Basis für eine nachhaltige Vermietbarkeit und einen liquiden Einzelabverkauf.

Gründerzeit-Substanz – technisch auf dem Stand von heute.

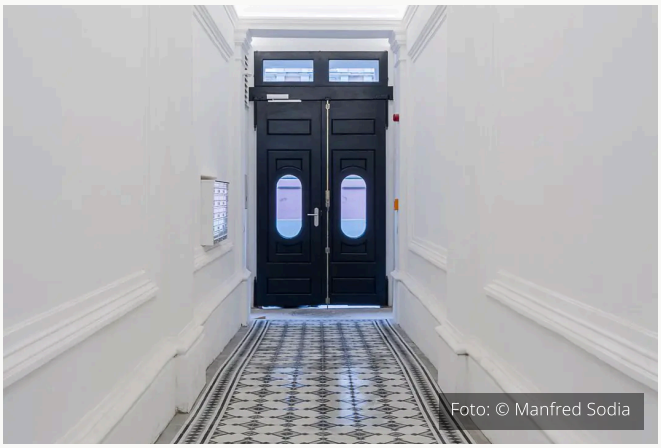
Foto: © Manfred Sodia


Foto: © Manfred Sodia

SUBSTANZ & AUSSTATTUNG

- Generalsanierung und Dachgeschoss-Neubau 2016
- Personenaufzug über alle Geschoße
- 4 Garagenstellplätze im Haus
- Parkettböden, moderne Bäder
- Terrassen und Freiflächen im Dachgeschoss
- Alle Einheiten parifiziert

ZUKUNFTSFIT · ENERGIE & DEKARBONISIERUNG

Heizung und Warmwasser über Fernwärme – kein Gas, kein Öl, kein Umrüstungsbedarf.

FERNWÄRME	HWB	CO_2	FGEE
Wien Energie	46,1	8,5	0,80
fossilfrei im Haus	kWh/m²a · Klasse B	kg/m²a · Klasse A+	Klasse A

WAS DAS FÜR INVESTOREN BEDEUTET

- Kein Heizungstausch nötig – das Haus erfüllt schon heute, was das Erneuerbare-Wärme-Gesetz und „Raus aus Gas“ künftig verlangen
- Kein Sanierungsstau: die großen Investitionen sind seit 2016 erledigt
- Niedrige Betriebskosten stützen die Mieten und die Vermietbarkeit

WERTERHALT & FINANZIERUNG

- Geringes Risiko bei verschärften EU-Vorgaben (EPBD) und CO_2-Bepreisung
- Gute Energiekennwerte als Pluspunkt bei Bewertung, Finanzierung und Einzelverkauf
- Energieausweise für Sockel und Dachgeschoss im Datenraum

04 · VERWERTUNGS-UPSIDE

Parifiziert ab Tag 1. Das Dachgeschoss als Entschuldungshebel.

Alle 15 Wohnungen und 4 Garagen sind bereits als Wohnungseigentum parifiziert. Einzelne Einheiten können ohne Parifizierungsverfahren, Vorlaufzeit oder zusätzliche Kosten verwertet oder separat besichert werden.



Foto: © Manfred Sodia

STRATEGIE A · SOFORT-EXIT

≈ € 1,13 Mio.

Top 23 · 142,75 m² · bestandsfrei. Verkauf bei ca. € 7.900/m² – der übrige Mietbestand bleibt unverändert.

STRATEGIE B · GESAMTES DG

≈ € 3,00 Mio.

Tops 23–25 · 380,01 m² – rund 45 % des Kaufpreises (Tops 24/25 vermietet, Verwertung bei Freiwerden).

€ 3.781/m²

Rechnerischer Einstand für die verbleibenden 942,07 m² Sockelfläche nach DG-Verwertung – für sanierte Wiener Gründerzeitsubstanz ein seltenes Niveau.

Modellrechnung ohne Nebenkosten, Steuern und Mietentfall; Verkaufspreise sind Annahmen und keine Zusicherung.

Transparente Zinsliste.

TOP	TYP	FLÄCHE M²	STATUS	HMZ NETTO P. M.	HMZ P. A.
001-2	Wohnung	82,59	vermietet	€ 999,97	€ 11.999,64
003-4	Wohnung	92,75	vermietet	€ 1.215,51	€ 14.586,12
005-7	Wohnung	111,51	vermietet	€ 1.270,64	€ 15.247,68
008	Wohnung	32,17	vermietet	€ 92,40	€ 1.108,80
009-10	Wohnung	93,56	vermietet	€ 978,52	€ 11.742,24
011	Wohnung	40,71	vermietet	€ 407,81	€ 4.893,72
012-13	Wohnung	67,53	vermietet	€ 199,14	€ 2.389,68
014	Wohnung	31,00	vermietet	€ 344,06	€ 4.128,72
015-16	Wohnung	100,70	vermietet	€ 1.289,79	€ 15.477,48
017-19	Wohnung	113,99	vermietet	€ 1.250,00	€ 15.000,00
020	Wohnung	30,95	vermietet	€ 427,93	€ 5.135,16
021-22	Wohnung	94,61	vermietet	€ 1.342,96	€ 16.115,52
023	Wohnung	142,75	frei	–	–
024	Wohnung	113,03	vermietet bis 30.06.2036	€ 1.845,00	€ 22.140,00
025	Wohnung	124,23	vermietet bis 14.08.2031	€ 1.987,68	€ 23.852,16
GAR01	Garage	12,50	vermietet	€ 91,10	€ 1.093,20
GAR02	Garage	12,50	frei	–	–
GAR03	Garage	12,50	frei	–	–
GAR04	Garage	12,50	frei	–	–
Inventarmiete				€ 150,16	€ 1.801,92

WOHNNUTZFLÄCHE

1.322,08 m²

inkl. 4 Garagen

IST P. A.

€ 166.712

Top 23 und 3 Garagen frei

SOLL P. A.

€ 198.272

bei Vollvermietung

ZUSÄTZLICHES UPSIDE · IM SOLL NICHT ENTHALTEN

+ € 10.850 p. a.

Anpassungspotenzial der Bestandsmieten Top 8 (32,17 m², derzeit € 92,40) und Top 12/13 (67,53 m², derzeit € 199,14) auf das durchschnittliche Regelgeschoß-Niveau von rd. 12 €/m² netto (ohne DG Top 23–25).

Anonymisierte Darstellung, Stand Zinsliste 10/2026. Hervorgehoben: freie Einheiten. Mietverträge und Wertsicherungen im Datenraum einsehbar. Upside-Angabe ist eine Modellannahme und keine Zusicherung.

Fixer Kaufpreis. Klarer Prozess.

PARAMETER

- Kaufpreis € 6.600.000,– netto (Asset Deal, zzgl. USt. und Nebenkosten)
- Fixpreis – kein Bietverfahren
- Provisionsfrei – Verkauf direkt durch die Eigentümerin
- Laufende Prüfung qualifizierter Angebote nach Eingang
- Besichtigungen nach Terminvereinbarung

IM DIGITALEN DATENRAUM

- Grundbuch und Wohnungseigentum
- Mietverträge und Zinsliste
- Pläne aller Einheiten
- Energieausweise und technische Unterlagen

ZUGANG DATENRAUM
zinshaus-hollergasse.com

ANSPRECHPARTNER

Hannes Aichholzer

VALORE Immobilien GmbH
ai@valore.at
+43 699 14160256

EIGENTÜMERIN

VALORE Immobilien GmbH

Hans Wallner Straße 6
2651 Reichenau an der Rax
FN 383550 w

DIREKTVERKAUF DURCH DIE EIGENTÜMERIN · PROVISIONSFREI

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen der Eigentümerin und erfolgen ohne Gewähr. Dieses Memorandum stellt kein verbindliches Angebot dar. Fotos: © Manfred Sodia.

Nebenkosten & Hinweise.

NEBENKOSTEN BEIM ANKAUF

Bitte beachten Sie, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- 0,5 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz, von Ihnen mit Ihrem Notar oder Rechtsanwalt zu verhandeln)
- Keine Vermittlungsprovision – Verkauf direkt durch die Eigentümerin

Bitte beachten Sie, dass bei einer Abwicklung als Share Deal abweichende Nebenkosten anfallen.

ALLGEMEINES

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten Zustimmung gestattet.
Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen nach bestem Wissen der Eigentümerin; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.
Die Fotos wurden nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten bzw. nach Fertigstellung des DG-Ausbaus aufgenommen.
Für das angebotene Objekt liegt ein gültiger Energieausweis vor. Die Energieausweise für Sockel und Dachgeschoss sind im digitalen Datenraum einsehbar.
Die Angaben wurden von der Eigentümerin nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

VALORE Immobilien GmbH · Hans Wallner Straße 6 · 2651 Reichenau an der Rax · FN 383550 w · Hannes Aichholzer · +43 699 14160256 · ai@valore.at