



The image shows a modern building facade with a mix of grey and green colors. The ground floor is painted a vibrant green and features a central black door. Above it, the upper floors are grey with a grid of windows. Some windows have dark frames, while others have light-colored frames. At the top, a dark grey rooftop terrace is visible, equipped with glass railings and several potted plants, including a prominent red one. The sky is blue with scattered white clouds.

*zuhaus*  
*in*  
Hernals

# Highlights

## beste Lage

Wohnen in Wien-Hernals – urban, grün, lebenswert

Hernals verbindet das Beste aus zwei Welten: die **Nähe zur Wiener Innenstadt** und die **Ruhe des Wienerwalds**. Zwischen charmanten Altbauten, modernen Wohnungen und grünen Parks entsteht ein Stadtteil voller Lebensqualität. Hervorragende Infrastruktur, gemütliche Cafés und echte Wiener Atmosphäre machen Hernals zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

## zentrale Anbindung

Diese attraktive Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage im beliebten 17. Bezirk. Die zentrale Anbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und aller wichtigen Stadtteile. Besonders hervorzuheben ist der geplante **U5-U-Bahn-Ausbau**, der das Viertel in den kommenden Jahren noch besser an das öffentliche Verkehrsnetz anbinden wird – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – **hier verbinden sich urbanes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und hohes Zukunftspotenzial.**

## vielseitiges Gebäudekonzept

Im Zuge der möglichen Sanierung eröffnet der **Dachgeschoßausbau** ein besonderes Wohnkonzept: lichtdurchflutete Räume, außergewöhnliche Ausblicke und moderne Architektur vereinen sich hier zu einem einzigartigen Wohngefühl. Der Ausbau bietet die Möglichkeit, hochwertige Eigentumswohnungen zu realisieren – perfekt für all jene, die urbanes Leben mit stilvollem Wohnen verbinden möchten.

Die Planung berücksichtigt moderne Standards für barrierefreies Bauen.

## beliebte Asset-Klasse

Wien zählt seit Jahren zu den gefragtesten Immobilienmärkten Europas. Besonders Altbauobjekte mit ihrer einzigartigen Architektur und historischen Details stehen bei Investoren hoch im Kurs. Sie verbinden kulturellen Charme mit nachhaltiger Wertstabilität und können langfristig attraktive Renditen bieten.

## Facts

Adresse:  
Leopold-Ernst-Gasse 25  
1170 Wien

Geschoße: 6

Wohnfläche: 850 m<sup>2</sup>

## aufrechte Baugenehmigung

Eine aufrechte Baugenehmigung liegt bereits vor

der perfekte Startschuss, um Ihre Wohn- oder Investmentvision zu verwirklichen.



## Zuhause in Hernals

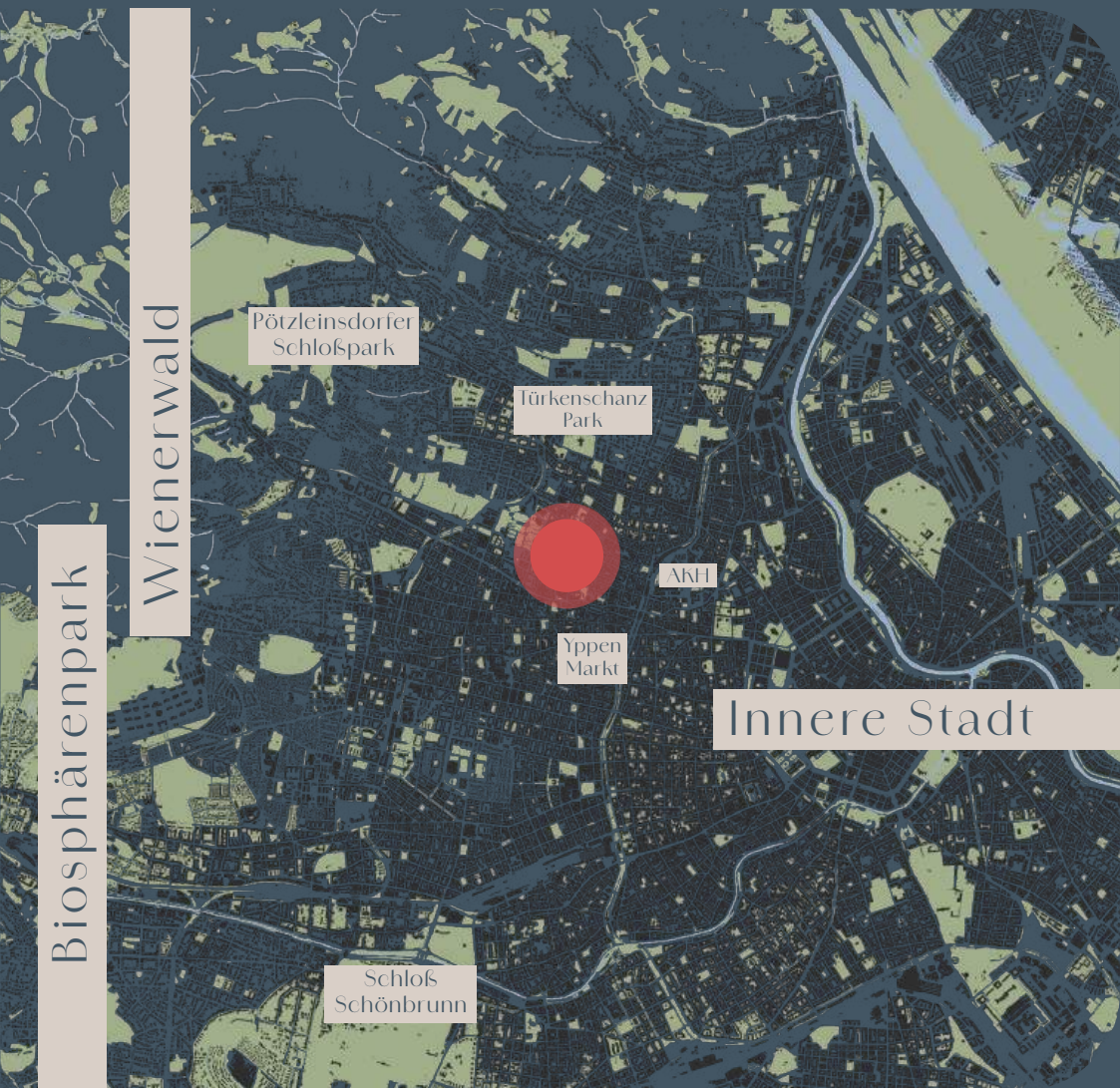
Willkommen in Hernals, dem charmanten 17. Bezirk Wiens – einer perfekten Verbindung aus **urbanem Leben und grüner Erholung**.

Zwischen traditionsreichen Häusern, modernen Wohnanlagen und malerischen Gassen entfaltet sich ein Lebensgefühl, das Wiener Geschichte und zeitgemäßen Komfort vereint. Hier genießt man die Nähe zur Innenstadt, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu müssen: **Der Wienerwald** liegt praktisch vor der Haustür, der Kongresspark lädt zum Entspannen ein, und entlang der Hernalser Hauptstraße sorgen gemütliche Cafés, kleine Boutiquen und Wochenmärkte für echtes Wiener Flair.

Ob **junge Familien, Berufstätige oder Genießer** – Hernals bietet Wohnraum mit Wohlfühlgarantie. Die hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Leben hier besonders angenehm. Wien-Hernals – ein Bezirk, der Herz und Heimat verbindet.

**Hier wohnt man nicht nur – hier lebt man Wien.**

# Makrolage



## Entfernungen

Flughafen Wien		25 min.
Hauptbahnhof Wien		12 min.
West-Autobahn		20 min.
Stephansplatz		30 min.
Donauinsel		40 min.
Wienerwald		15 min.
Yppenmarkt		15 min.
Kutschker-Markt		15 min.
Hauptuniversität Wien		12 min.
Universität für Bodenkultur		10 min.
AKH Wien		4 min.
St. Anna Kinderspital		5 min.

# Mikrolage



- Supermarkt
- Restaurant, Cafe
- Haltestelle ÖNV
- Kindergarten / Schulen
- Arzt / Apotheke

*über den Dächern von*  
**Wien**





# ein Ort mit Geschichte



L. ERNST

Architekt

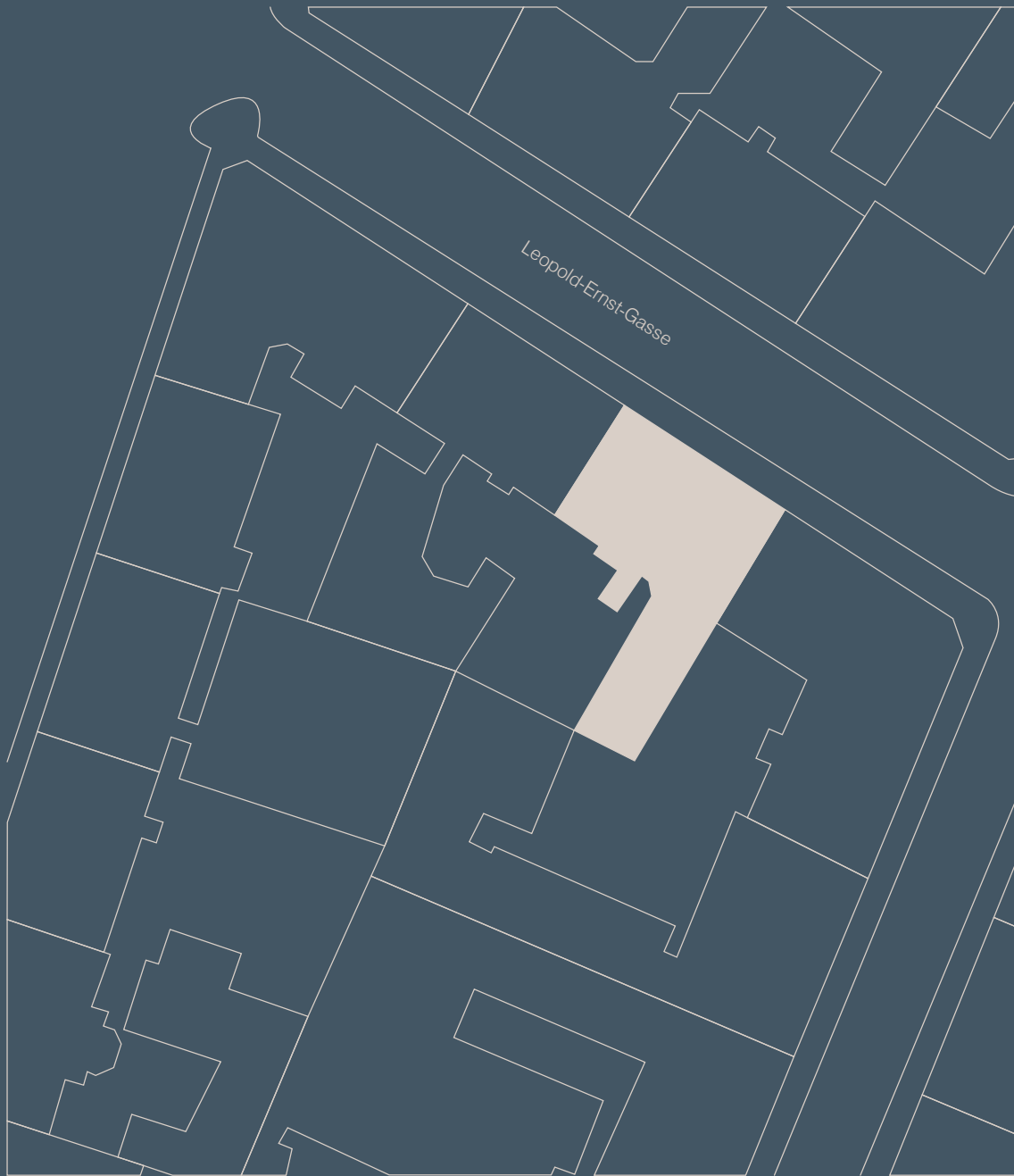
## Auf den Spuren von Therese

Die Leopold-Ernst-Gasse in Wien 1170 trägt den Namen eines Mannes, der Spuren hinterließ: Leopold Ernst, Wiener Dombaumeister im 18. Jahrhundert, dessen Tochter Therese für ihre Warmherzigkeit und gesellschaftliches Engagement bekannt war. Gemeinsam prägten sie eine Epoche, die Kunst, Glaube und Handwerk in einzigartiger Weise vereinte.

Nur wenige Schritte entfernt erhebt sich der traditionsreiche Kalvarienberg. Als Ort der Andacht und später als Schauplatz des beliebten Kalvarienbergmarkts wurde er zu einem kulturellen und spirituellen Mittelpunkt Wiens.

Heute verbindet die Leopold-Ernst-Gasse Geschichte mit modernem Leben – einst Teil der Vorstadt, genießen heute Menschen das besondere Flair eines lebendigen Wiener Grätzels.

# das Gebäude



# Flächen

Stockwerk	Wohnung	m <sup>2</sup>	zzgl. Terrasse	vermietet
EG	TOP 1-5	53,95 m <sup>2</sup>	34,73 m <sup>2</sup> + 54m <sup>2</sup> Garten	nein
EG	TOP 6-7	56,82 m <sup>2</sup>	16,08 m <sup>2</sup>	ja
EG	TOP 4	43,04 m <sup>2</sup>	-	ja
1.OG	TOP 14-15	36,00 m <sup>2</sup>	10,34 m <sup>2</sup>	nein
1.OG	TOP 12-13	43,34 m <sup>2</sup>	-	nein
1.OG	TOP 10-11	61,91 m <sup>2</sup>	12,51 m <sup>2</sup>	nein
2.OG	TOP 18-21	91,71 m <sup>2</sup>	10,19 m <sup>2</sup>	nein
2.OG	TOP 16-17	60,22 m <sup>2</sup>	12,70 m <sup>2</sup>	nein
3.OG	TOP 22-23	61,91 m <sup>2</sup>	12,51 m <sup>2</sup>	nein
3.OG	TOP 24-25	41,40 m <sup>2</sup>	-	nein
3.OG	TOP 26	41,19 m <sup>2</sup>	10,34 m <sup>2</sup>	nein
1. + 2. DG	TOP 27	101,59 m <sup>2</sup>	9,50 m <sup>2</sup> + 12,68 m <sup>2</sup>	nein
1. + 2. DG	TOP 28	83,97 m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> +3,35m <sup>2</sup> +18,94m <sup>2</sup>	nein
1. + 2. DG	TOP 29	76,45 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup> + 39,60 m <sup>2</sup>	nein

Jahreszinsliste 2025 (netto):

Hauptmietzins	9.523,72 euro
Erhaltungsbeitrag	769,56 euro
Betriebskosten	22.200,00 euro
Abrechnung Betriebskosten	-3.487,49 euro
Einnahmen Air BnB-Vermietung (2025)	61.775,00 euro

Durch die genehmigte Einreichplanung erweitert sich die Wohnfläche von 591,5 m<sup>2</sup> (Bestand) auf insgesamt 853,5 m<sup>2</sup>.

Zusätzliche entstehen dabei rund 200 m<sup>2</sup>

Balkon und Terrassenflächen.

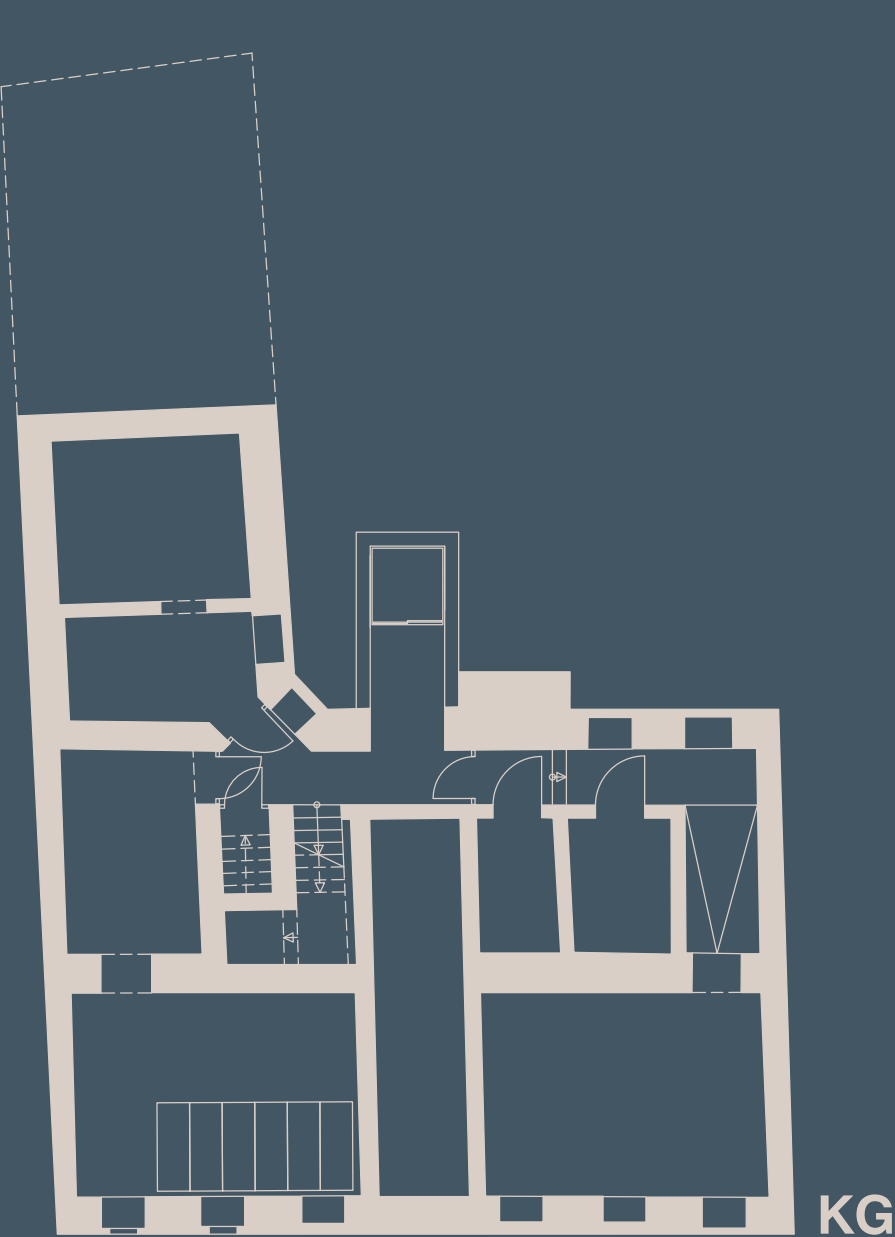
Das Gebäude verfügt über einen Keller mit Abstellflächen.



EXISTENZ FÜR  
ZEHNTAUSEND  
WACHSTUMS  
KALIBER  
FINANZIERUNG  
DREIUNDVIER  
FÜNFTOISECHS  
SEBENLACHT  
NEUNZEHNE  
ZWÖLFUND



# Grundrisse



KG



EG

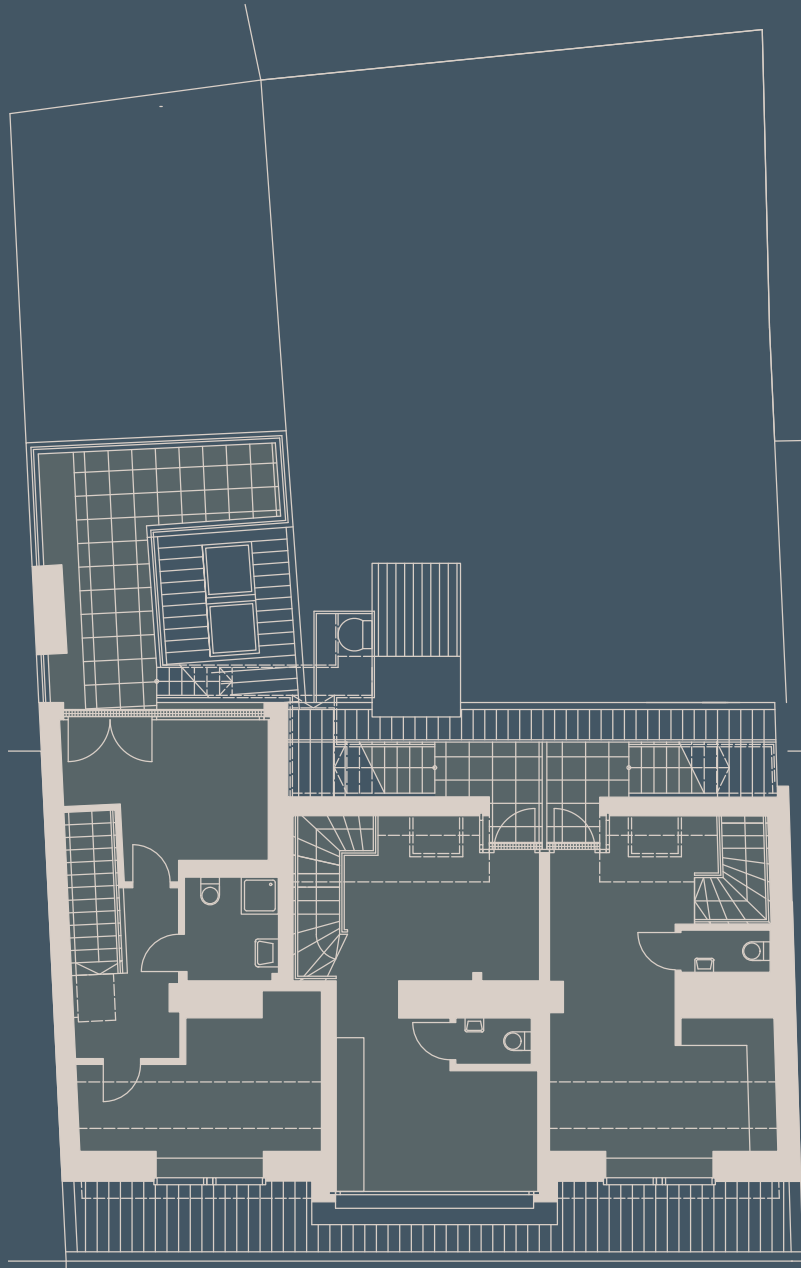
# Grundrisse



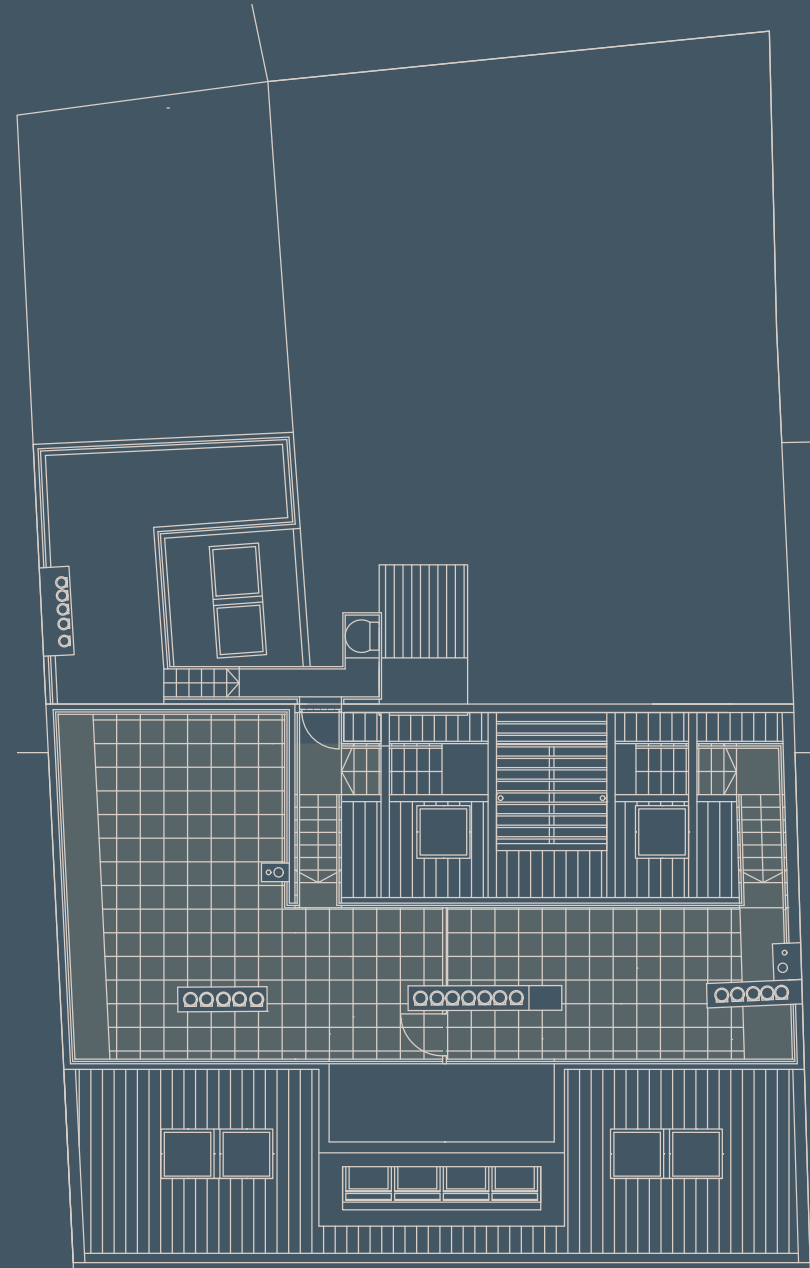
# Grundrisse



# Grundrisse



2. DG



Dach



Bestand

# Bestand



# Bestand



# Bestand



# Bestand

