

**Imposante 3-Zimmer-Altbauwohnung | high-end-Sanierung  
| exzellente Lage**



**Objektnummer: 7398/104404**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.438,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,34 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	78,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

### **Airbnb-Premium-Investment – Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Ferienapartment-Potenzial**

Einladend. Stilvoll. Ertragsstark.

Diese exklusiv kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verbindet den einzigartigen Wiener Altbau-Charme mit modernstem Wohnkomfort – und eröffnet gleichzeitig hervorragende Möglichkeiten für **Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) oder ein hochwertiges City-Apartment**.

Gerade die **3-Zimmer-Struktur** bietet einen entscheidenden Vorteil: Ideal für Familien, Gruppen oder Business-Gäste – und damit die perfekte Grundlage für **überdurchschnittliche Nächtigungspreise und hohe Auslastung**.

Das durchdachte Sanierungskonzept vereint:

**edlen Fischgrätparkett mit modernen, hochwertig ausgestatteten Nassräumen** – genau jene Kombination, die am Markt besonders gefragt ist.

Bei der mit viel Liebe zum Detail umgesetzten Kernsanierung kommen ausschließlich **hochwertige Materialien** zum Einsatz – mit dem Ziel, einen stilvollen und zugleich wirtschaftlich attraktiven Wohnraum zu schaffen.

#### **Attraktives Investment mit Perspektive:**

Die **Widmung als Ferienapartment ist möglich** und eröffnet spannende Optionen im Bereich der Kurzzeitvermietung, vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

#### **Altbauflair mit Nachfragefaktor:**

Das Gebäude präsentiert sich als klassischer Wiener Altbautraum – makellos gepflegt, mit opulentem Stuck und repräsentativer Erscheinung.

Ein Ambiente, das besonders bei internationalen Gästen stark nachgefragt ist und ideale Voraussetzungen für **hochwertige Vermietungskonzepte** bietet.

#### **Top-Lage mit maximaler Auslastung:**

Nur wenige Schritte von der Volksoper entfernt, zwischen den U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße und Währinger Gürtel.

Diese Lage garantiert:

- hervorragende öffentliche Anbindung
- zahlreiche Restaurants, Cafés & Bars
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- hohe Lebensqualität in einer der begehrtesten Altbaugegenden Wiens

Perfekte Voraussetzungen für **stabile Auslastung und starke Rendite.**

***Hinweis:***

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder einer vergleichbaren, bereits fertiggestellten Wohnung desselben Eigentümers und dienen zur Darstellung des hohen Sanierungsstandards.

Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf.

Die Wohnung befindet sich im **straßenseitigen Erdgeschoss.**

**Kaufpreis:** € 419.000,--

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Die Vertragserrichtung und treuhändige Abwicklung erfolgt durch

**Mag. Alexandra Serek**, Fichtegasse 2A, 1010 Wien

Honorar: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Informationen oder zur Besichtigung steht Ihnen

**Herr Lucas Taufer** gerne zur Verfügung:

+43 660 7542528

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap