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



Objektnummer: 7398/104404

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1891
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,08 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	419.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.438,23 €
Betriebskosten:	99,34 €
Sonstige Kosten:	78,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien


























ALTPAPIER
ALTPAPIER







HÖSCH
IMMOBILIEN

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