

**Attraktives Renditeobjekt in Ottakring: Sanierte
Gewerbeeinheit mit 4 Apartments in Top-Lage nahe
Brunnenmarkt**



Objektnummer: 5612/325

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,75 m ²
Nutzfläche:	156,02 m ²
Gesamtfläche:	156,02 m ²
Heizwärmebedarf:	E 166,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	760.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nicole Madl

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +4315122227-11
H 06648494599

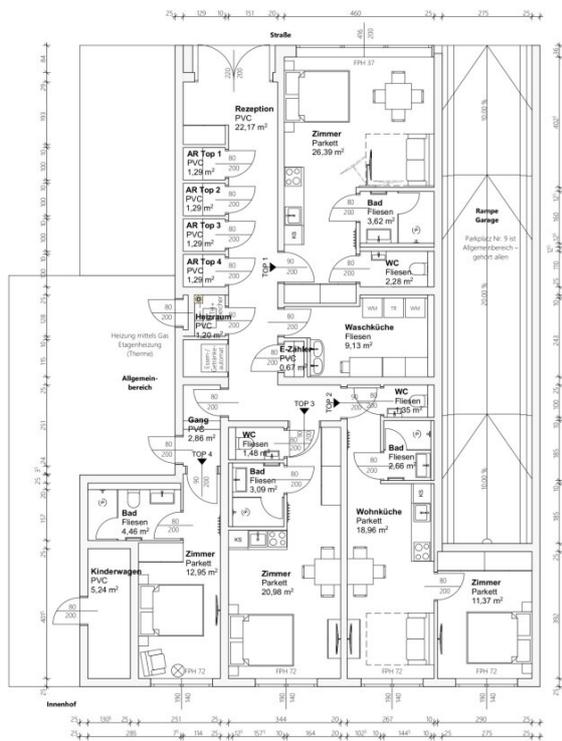
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Top 1	33,58 m²
AR Top 1	1,29 m ²
Bad	3,62 m ²
WC	2,28 m ²
Zimmer	26,39 m ²
Top 2	35,63 m²
AR Top 2	1,29 m ²
Bad	2,66 m ²
WC	1,35 m ²
Wohnküche	18,96 m ²
Zimmer	11,37 m ²
Top 3	26,84 m²
AR Top 3	1,29 m ²
Bad	3,09 m ²
WC	1,48 m ²
Zimmer	20,98 m ²
Top 4	18,70 m²
AR Top 4	1,29 m ²
Bad	4,46 m ²
Zimmer	12,95 m ²
Gesamtergebnis	114,75 m²

41,27 m²	
E-Zähler	0,67 m ²
Gang	2,86 m ²
Heizraum	1,20 m ²
Kinderwagen	5,24 m ²
Rezeption	22,17 m ²
Waschküche	9,13 m ²
Top 1	33,58 m²
Top 2	35,63 m²
Top 3	26,84 m²
Top 4	18,70 m²
Gesamtergebnis	156,02 m²

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum beliebten Brunnenmarkt steht eine **großzügige, kürzlich sanierte Gewerbeeinheit** mit **touristischer Nutzung** zum Verkauf. Die Einheit befindet sich in einem klassischen Wiener Gründerzeithaus in der **ruhigen Hyrtelgasse** – einer charmanten Seitenstraße mit viel Altbauflair, eingebettet in eine lebendige, multikulturelle Nachbarschaft.

Eckdaten:

- **Nutzfläche gesamt: ca. 156,02 m²**
- **Widmung: Gewerbe**
- **Touristische Vermietung ausdrücklich erlaubt**
- **Betriebsanlagengenehmigung vorhanden**
- **Vollständig möbliert**
- **Top vermietet – hervorragende Renditeaussichten**

Raumaufteilung:

Die Einheit wurde in vier getrennt begehbare, modern ausgestattete Apartments unterteilt, zusätzlich stehen ein Rezeptionsbereich, eine Waschküche sowie ein Abstellraum für Kinderwagen zur Verfügung.

- **Top 1:** 33,58 m² (straßenseitig)
- **Top 2:** 35,63 m² (hofseitig)
- **Top 3:** 26,84 m² (hofseitig)
- **Top 4:** 18,70 m² (hofseitig)
- **Allgemeinfläche** (Rezeption, Technik, Lager etc.): 41,27 m²
- Die Apartments bieten insgesamt Platz für bis zu **10 Gäste** und sind voll ausgestattet – ideal für den laufenden Betrieb oder eine Weiterführung als Serviced Apartments.

Vermietung & Nutzung:

Aktuell ist die Einheit an eine Betreiberin touristischer Unterkünfte für 2.000 Euro netto/Monat vermietet, die die Apartments selbstständig führt. Auf Wunsch kann die Mieterin einen **Kündigungsverzicht für die nächsten 7 Jahre** unterzeichnen – ein attraktives Angebot für Anleger, die auf stabile Einnahmen setzen. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs **einvernehmlich aufzulösen**, sodass eine Eigennutzung oder Neuvergabe sofort möglich ist.

Lage & Infrastruktur:

Die Hyrtelgasse bietet eine fast dörfliche Ruhe, während man gleichzeitig den urbanen Puls Ottakrings spürt – mit einer lebendigen Gastronomieszene, charmanten Wirtshäusern und multikulturellem Flair. Der nahegelegene **Brunnenmarkt** zählt zu den angesagtesten Gegenden Wiens.

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 2 fußläufig erreichbar
- Buslinien 46A/46B
- U-Bahnlinie U3 (Station Ottakring)
- S-Bahn-Anbindung

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap