RENDITEPAKET in zentraler LAGE: 3 stylische Apartments mit AirBnB-Nutzung & Möblierung

Objektnummer: 2395

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	491.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hannah Schwindel

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien

T +436701888610

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

Zödi
IMMOBILIEN

IMMO
AUSTRIA
PODCAST
BY PAUL ZÖDI
IN KOOPERATION MIT GEWINN

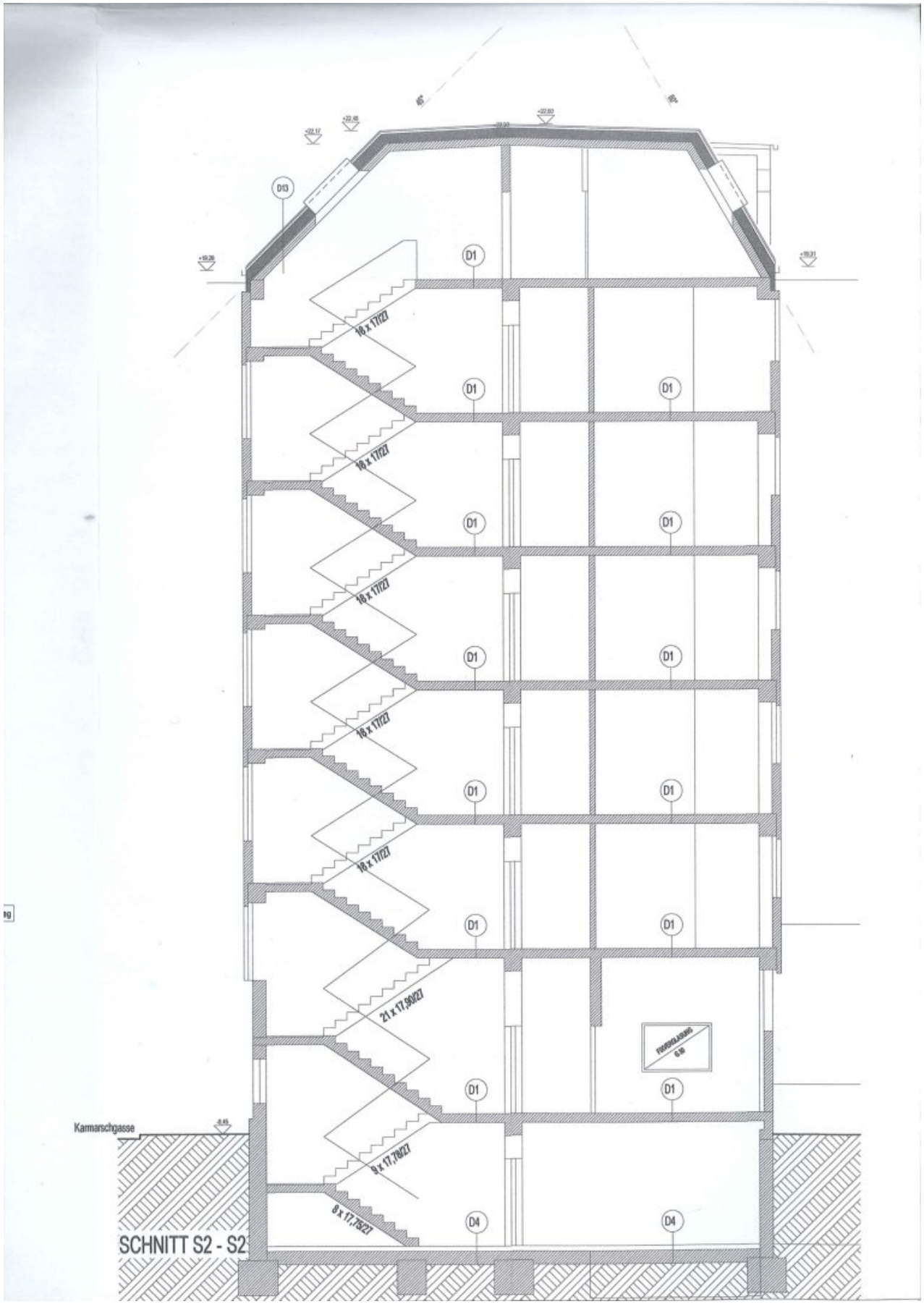
FINANZIERUNG
clever planen!
Jetzt noch die BESTEN KREDIT-KONDITIONEN* sichern!
Zödi
IMMOBILIEN
... What else?

ZÖDI IMMOBILIEN GMBH
TIPPGEBER
PROVISION
25% DER GESAMTPROVISION SICHERN *
SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN:
Office@Zoedi-Immobilien.at
*TERMS AND CONDITIONS APPLY
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1
1180 WIEN
www.zoedi-immobilien.at

Eingetragen Baufluchtlinie 06.09.15

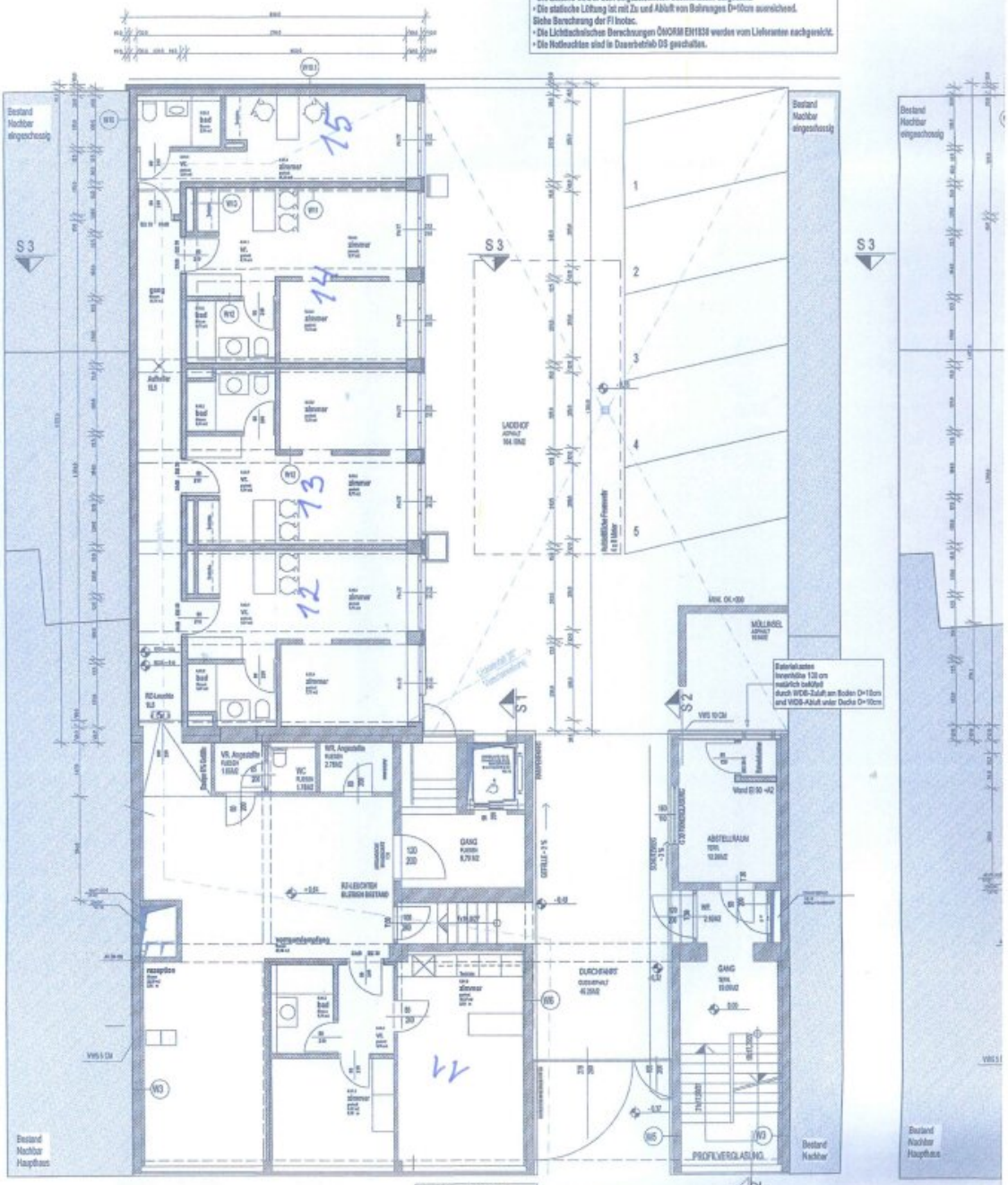
Architekt DI Rudolf Glück // Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Kanzlei Getreidegasse 15/15 // A 5020 Salzburg // 0043 (0)662 163 27 21
www.glueckarchitektur.at // glueck@glueckarchitektur.at
Büro Wien Strozzigasse 32-34/2/5 // A 1080 Wien
Büro Salzburg Fürbergstraße 27/3 // A 5020 Salzburg

LAGEPLAN M 1:500


D13
D1
D4
18 x 17/27
21 x 17,90/27
9 x 17,78/27
8 x 17,75/27
Kamarschgasse
SCHNITT S2 - S2

Ausziehsofas (Notbett) 7 Stück
7x2 Personen = 14 Betten
76 Betten + 14 Sofas = 90 Betten kleiner gleich 100 Betten Maximal

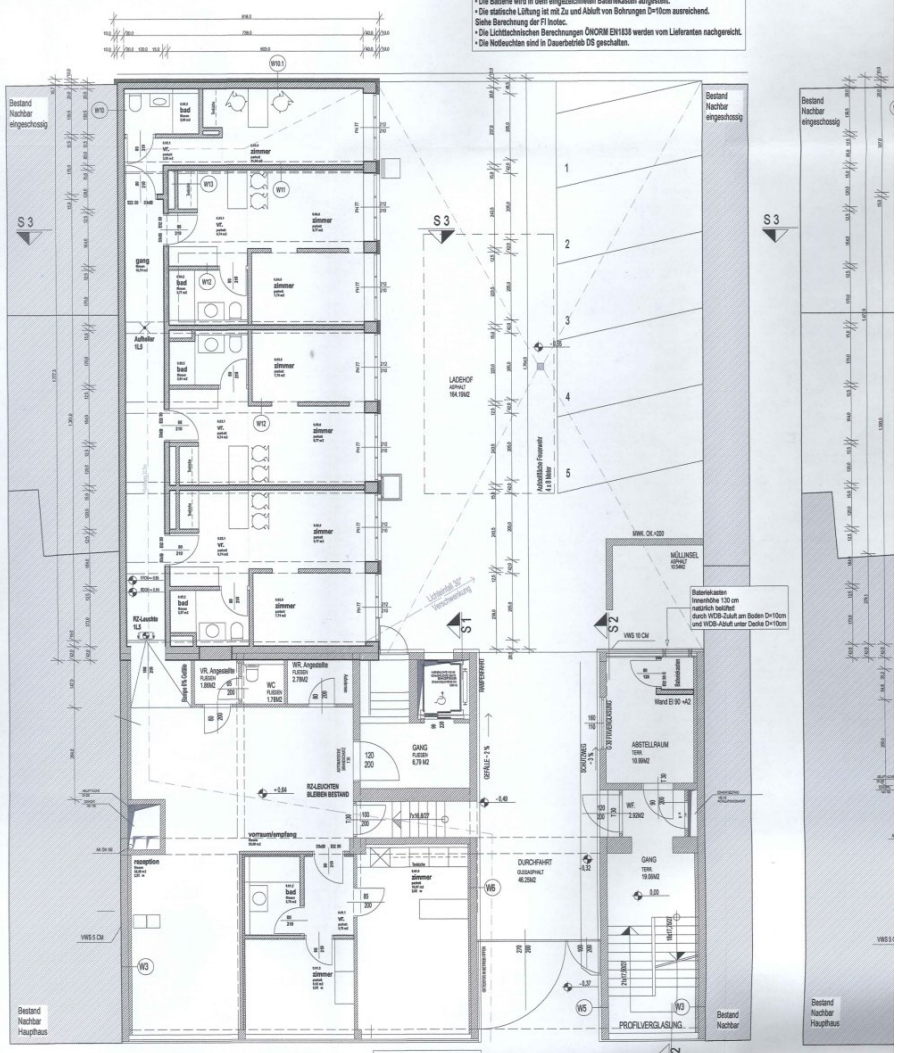
Angaben zur Sicherheitsbeleuchtung und BMA:
- Die Batterieanlage wird für einen Betrieb von mind. 6 Stunden ausgelegt.
- Die Störungsweiterleitung erfolgt über ein Wählgerät zur Rezeption bzw. zu dem Nachportier.
- Die Batterie wird in dem eingezeichneten Batteriekasten aufgestellt.
- Die statische Lüftung ist mit Zu und Abluft von Belüftungen D=10cm ausreichend. Siehe Berechnung der FI Instac.
- Die Lichttechnischen Berechnungen ÖNORM EN1838 werden vom Lieferanten nachgereicht.
- Die Notleuchten sind in Dauerbetrieb DS geschaltet.



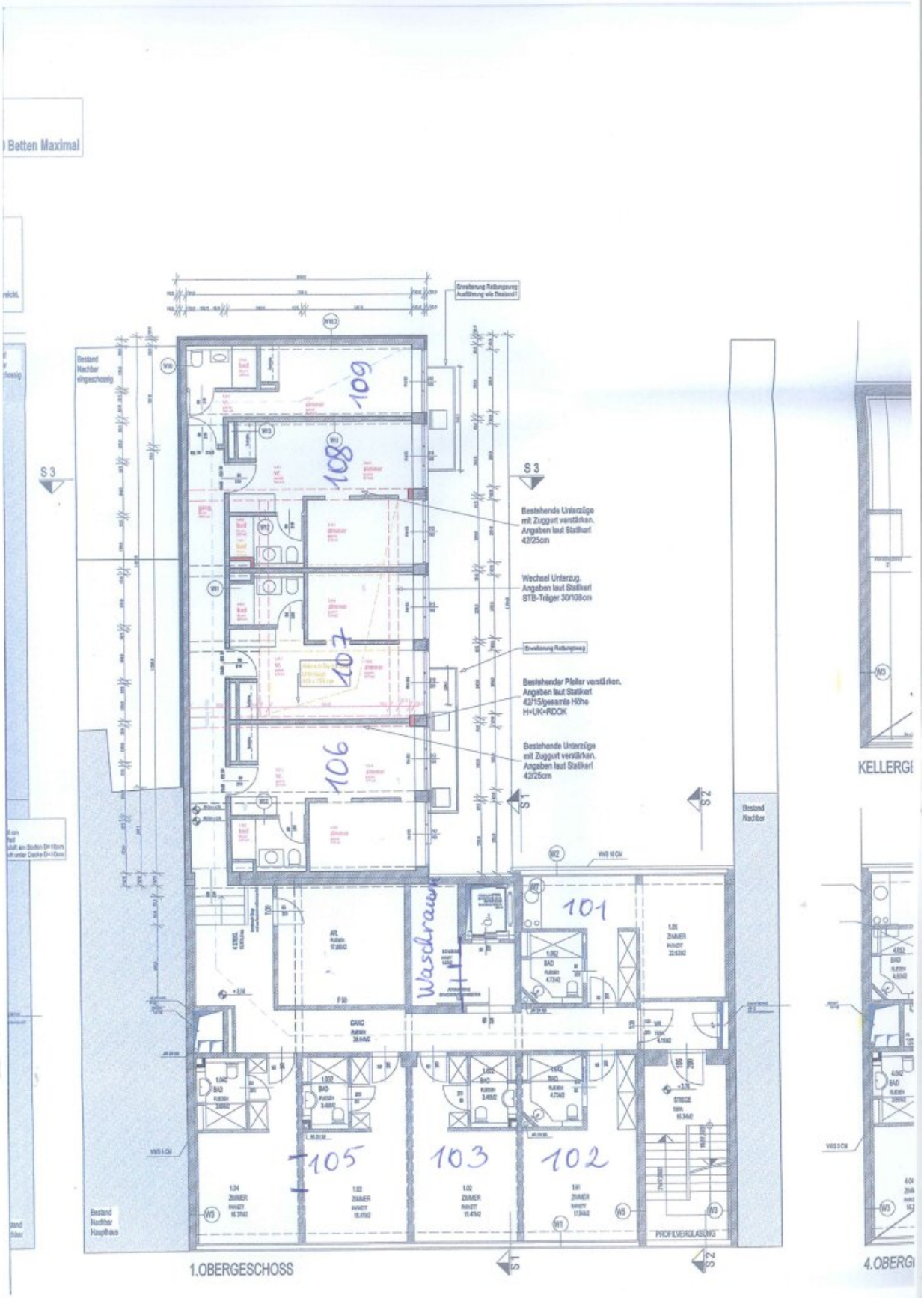
Der Fluchtweg auf das sichere öffentliche Gut beträgt unter 40 Meter. Es wurde Naturmass genommen.

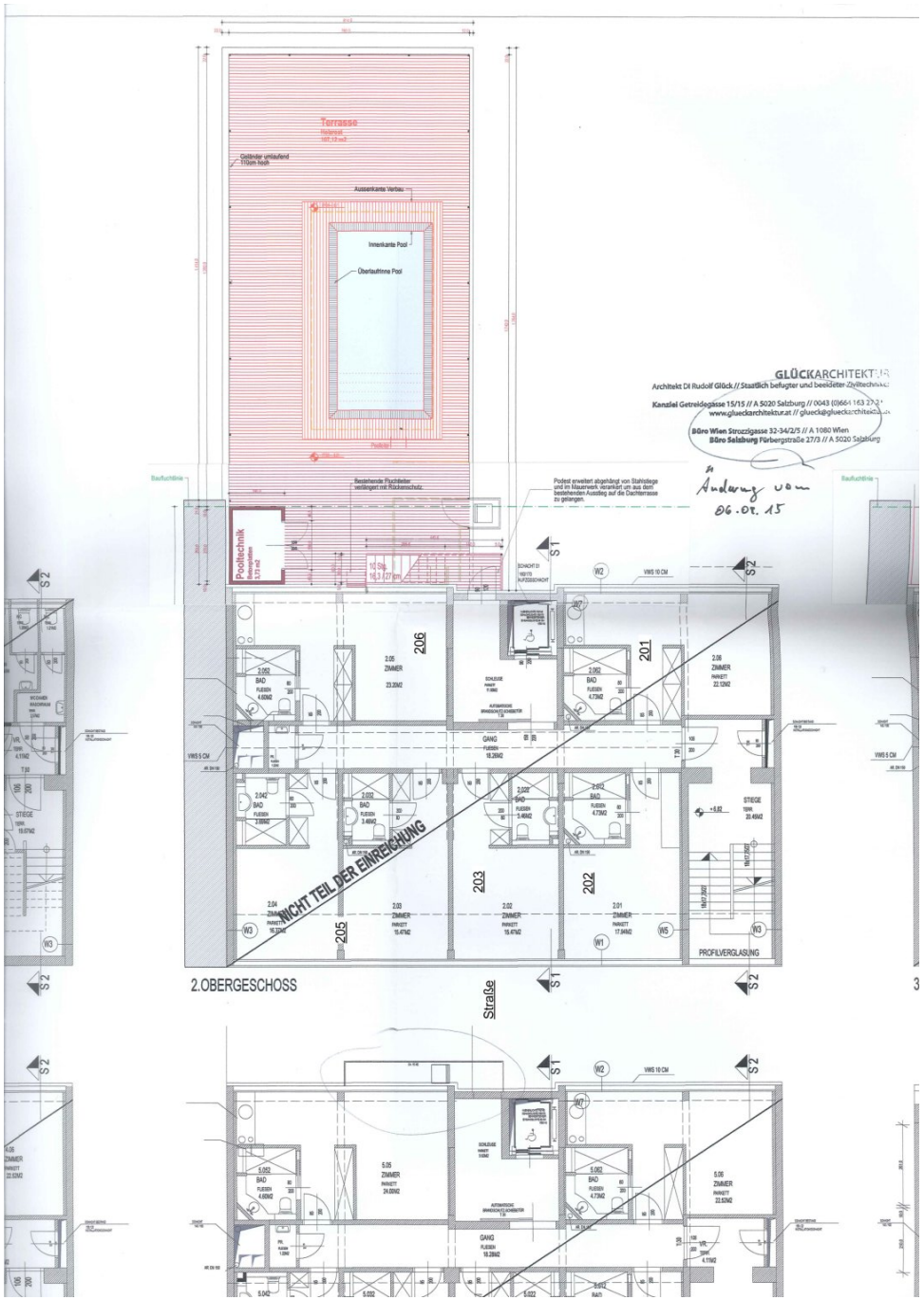
Ausziehsofas (Notbett) 7 Stück
7x2 Personen = 14 Betten
76 Betten + 14 Sofas = 90 Betten kleiner gleich 100 Betten Maximal

Angaben zur Sicherheitsbeleuchtung und BMA :
- Die Batterieanlage wird für einen Betrieb von mind. 8 Stunden adaptiert.
- Die Störungsweiterleitung erfolgt über ein Wählgerät zur Rezeption bzw. zu dem Nachpförtner.
- Die Batterie wird in dem eingezeichneten Baterlekasten aufgestellt.
- Die statische Lüftung ist mit Zu und Abluft von Bohrungen D=10cm ausreichend. Siehe Berechnung der FI Inotec.
- Die Lichttechnischen Berechnungen ÖNORM EN1838 werden vom Lieferanten nachgereicht.
- Die Notleuchten sind in Dauerbetrieb DS geschalten.

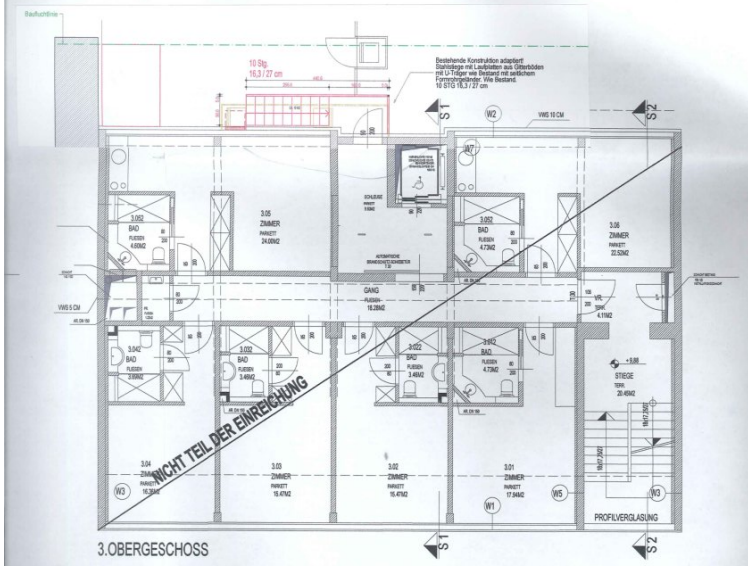


Der Fluchtweg auf das sichere öffentliche Gut beträgt unter 40 Meter. Es wurde Naturmass genommen.

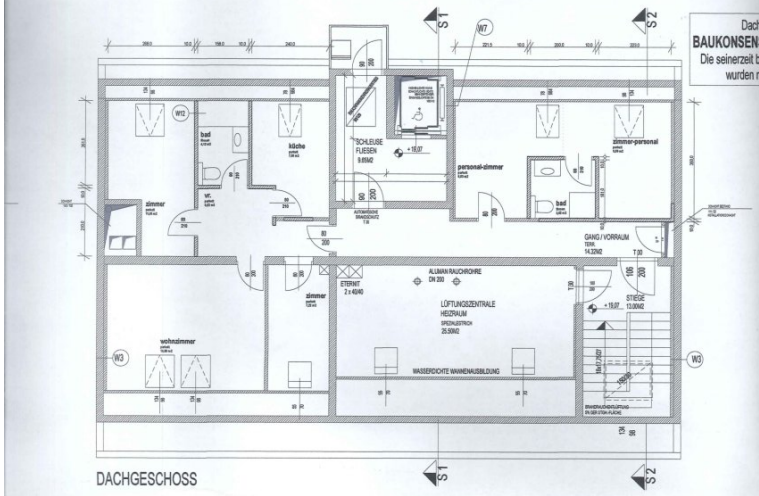

Betten Maximal
Erweiterung Rettungsweg
Ausführung wie Bestand !
Bestand
Nachbar
eingeschossig
109
108
107
106
S 3
Bestehende Unterzüge
mit Zuggurt verstärken.
Angaben laut Statiker!
43/25cm
Wechsel Unterzug.
Angaben laut Statiker!
STB-Träger 30/108cm
Erweiterung Rettungsweg
Bestehender Pfeiler verstärken.
Angaben laut Statiker!
43/15gesamte Höhe
H+UK+RDOK
Bestehende Unterzüge
mit Zuggurt verstärken.
Angaben laut Statiker!
42/25cm
S 1
S 2
Bestand
Nachbar
Waschraum
101
105
103
102
Bestand
Nachbar
Hauptbau
PROFILVERGLASUNG
1.OBERGESCHOSS
KELLERGE
4.OBERGE


Terrasse
Geländer umlaufend 110cm hoch
Aussenkante Vorbau
Innenkante Pool
Überlauftinne Pool
Podest
Baufluchtlinie
Bestehende Rauchleiter verlängert mit Rückenschutz
Podest erweitert abgehängt von Stahltreppe und im Mauerwerk verankert um aus dem bestehenden Ausstieg auf die Dachterrasse zu gelangen.
Änderung vom 06.02.15
Poolbetriebsraum
Poolbetriebsraum
206
201
203
202
205
ZIMMER
BAD
GANG
STIEGE
PROFILVERGLASUNG
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
2.OBERGESCHOSS
Straße

RCHITEKT:IN
eideter Zivilteckniker
43 (0)664 163 27 32
eglueck@architekt.wien
80 Wien
/ A 5020 Salzburg



3.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss
BAUKONSENS BERICHTIGUNG
Die seinerzeit bewilligten Umbauten wurden nie ausgeführt.

LIFTÜBERFAHRT

LAGEPLAN M

D10.a Dachau
U-Wert = 0,16

Schutzmatte
Ausgleichsleic
Abdichtung R
Dampfsperre
Gefällebeton
STB-Decke m
Abhängung In
Mineralfaser (
Dampfbremse
GK-Platte

D10 Dachaufb
U-Wert = 0,16

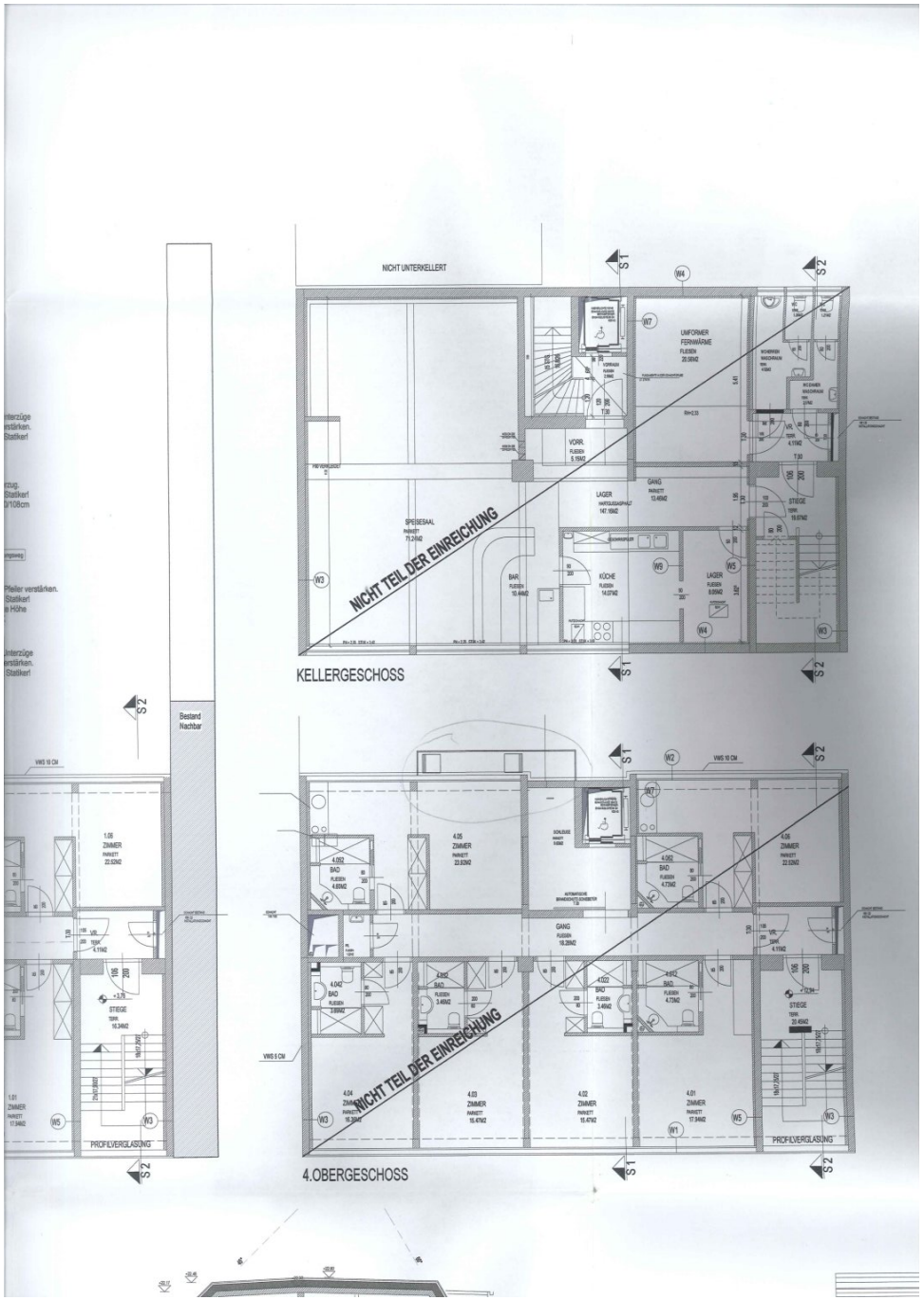
Terrasse 2,5cm
Beschüttung K
Schwarzdeck
(flugfeuersiche
OSB-Platten
dazw.Hinterlüf
dazw. Unterda
dazw. Wärmed
Pfosten 30/5c
Dampfbremse
Gefällebeton
STB-Decke E

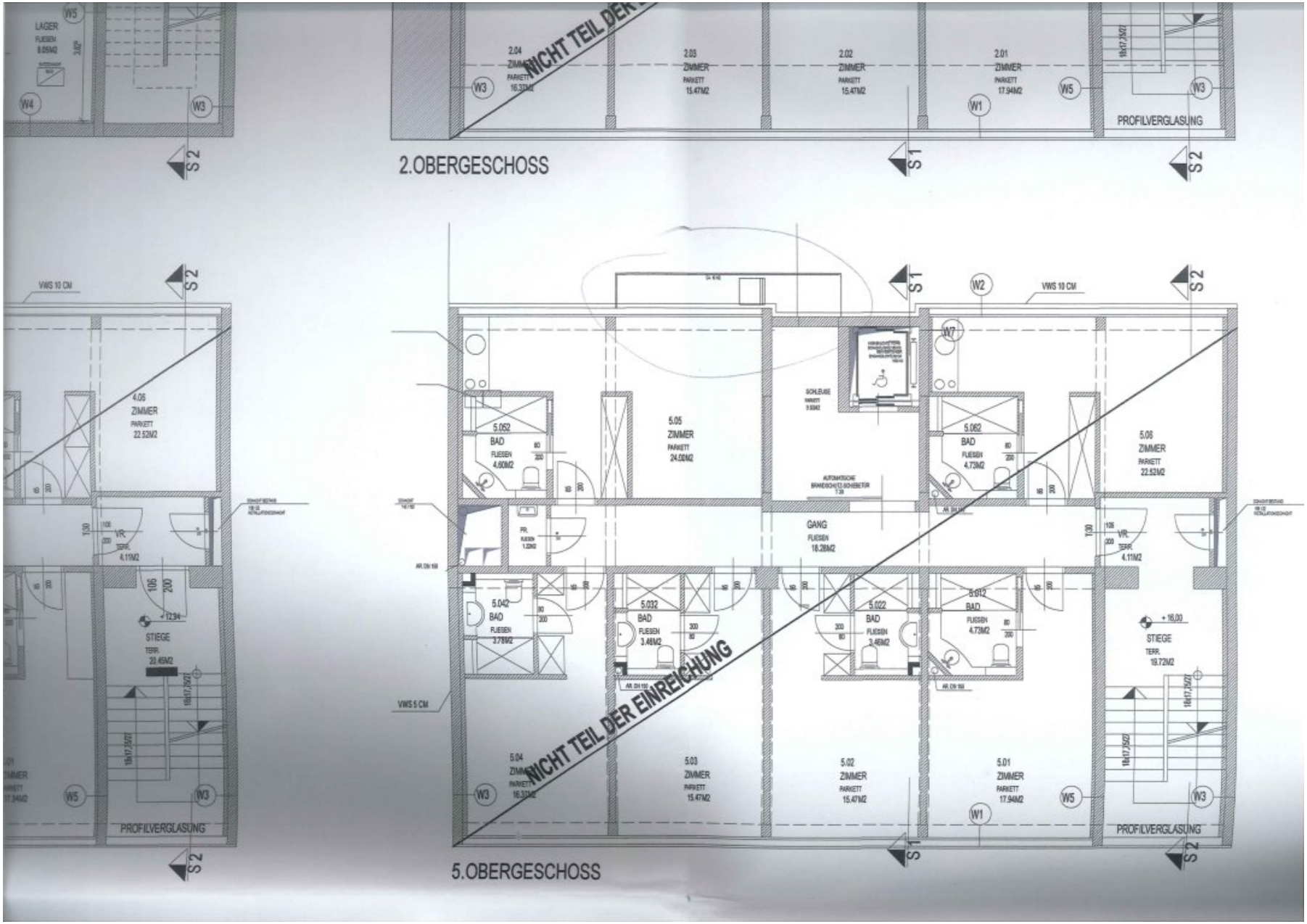
D10.1 Abgehä
(Vorraum und

Abhängung Ins
Mineralfaser Gl
GK-Platte

D10.2 Abgehä
(Gang) B-s1,d

Abhängung In


NICHT UNTERKELLERT
UNIFORMER FERNWÄRME FLIESEN 20.06M2
VORR. FLIESEN 5.15M2
GANG PARKETT 13.49M2
LAGER HARTGEGÄSPALT 147.16M2
SPEISESAAL PARKETT 71.24M2
BAR FLIESEN 10.48M2
KÜCHE FLIESEN 14.07M2
LAGER FLIESEN 9.09M2
STIEGE TERR. 19.67M2
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
KELLERGESCHOSS
Bestand Nachbar
VWS 10 CM
1.06 ZIMMER PARKETT 22.02M2
STIEGE TERR. 16.34M2
PROFILVERGLASUNG
4.05 ZIMMER PARKETT 22.82M2
4.06 ZIMMER PARKETT 22.02M2
4.052 BAD FLIESEN 4.69M2
4.062 BAD FLIESEN 4.72M2
GANG FLIESEN 16.28M2
4.042 BAD FLIESEN 2.88M2
4.052 BAD FLIESEN 3.46M2
4.022 BAD FLIESEN 3.46M2
4.012 BAD FLIESEN 4.72M2
4.04 ZIMMER PARKETT 16.30M2
4.03 ZIMMER PARKETT 16.47M2
4.02 ZIMMER PARKETT 16.47M2
4.01 ZIMMER PARKETT 17.94M2
VWS 5 CM
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
4.OBERGESCHOSS


LAGER
FLIESEN
8.05M2
W5
W4
W3
S2
2.04
ZIMMER
PARKETT
16.33M2
2.03
ZIMMER
PARKETT
15.47M2
2.02
ZIMMER
PARKETT
15.47M2
2.01
ZIMMER
PARKETT
17.94M2
W1
W5
W3
PROFILVERGLASUNG
S1
S2
2.OBERGESCHOSS
VWS 10 CM
4.06
ZIMMER
PARKETT
22.52M2
VR.
TERR.
4.11M2
STIEGE
TERR.
20.45M2
PROFILVERGLASUNG
W2
W7
5.052
BAD
FLIESEN
4.60M2
5.05
ZIMMER
PARKETT
24.00M2
SCHLEUSE
PARKETT
9.93M2
AUTOMATISCHE
BRANDSCHUTZ-SCHIEBETÜR
5.062
BAD
FLIESEN
4.73M2
5.06
ZIMMER
PARKETT
22.52M2
GANG
FLIESEN
18.28M2
5.042
BAD
FLIESEN
3.78M2
5.032
BAD
FLIESEN
3.46M2
5.022
BAD
FLIESEN
3.46M2
5.012
BAD
FLIESEN
4.73M2
+ 16,00
STIEGE
TERR.
19.72M2
VWS 5 CM
5.04
ZIMMER
PARKETT
16.33M2
5.03
ZIMMER
PARKETT
15.47M2
5.02
ZIMMER
PARKETT
15.47M2
5.01
ZIMMER
PARKETT
17.94M2
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
5.OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

***INVESTIEREN mit STIL* - URBANE RARITÄT: 3 Apartments mit AirBnB-Zulassung im Herzen von Favoriten**

DIE PERFEKTE Balance aus Rendite, Lage und Flexibilität

Zum Verkauf stehen **3 perfekt geschnittene Anlegerwohnungen** mit **offizieller Kurzzeitvermietungs-Widmung** ("Apartment") im selben Haus, welche sich optimal für AirBnB, mittel-bis langfristige Business-Vermietung oder langfristige möblierte Vermietung eignen:

DIE EINHEITEN:

- TOP 2: ca. 27qm - 161.000€
- TOP 3: ca. 27qm - 161.000€
- TOP 12: 1. OG mit Lift, ca. 27qm - 169.000€

DIE HIGHLIGHTS auf einen BLICK:

- Komplett möbliert & löffelfertig
- 4 Schlafplätze je Einheit (1,5 Zimmer)
- Ideal auch für Familien & Gruppen

- Fernwärme, moderne Schlüsselkarte
- Dachpool (Genehmigungsverfahren läuft)
- Künftiges Wertsteigerungspotenzial

Der **Kauf im Paket** bietet Ihnen als Anleger **optimale Vorteile durch Synergien der Vewaltung mehrerer Einheiten im selben Haus** - Perfekt als Investment für Buy & Hold oder AirBnB Vermietung. Optional kann ein Hostingkonzept mit übernommen werden.

"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf Rendite & Flexibilität**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

"Die PERFEKTE IMMOBILIEN MIT VIEL POTENTIAL - OPTIMAL ZUR VIELSEITIGEN VERWENDUNG"

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

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 <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap