

**AirBnB - Ausnahmegewilligung für kurzfristige Vermietung
- stilvolle Altbauwohnung mit Renditepotential**



Objektnummer: 7464/249

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	58,44 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	227.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.884,33 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

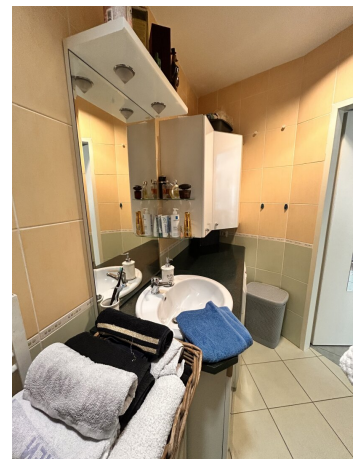
H +43 676 612 56 87

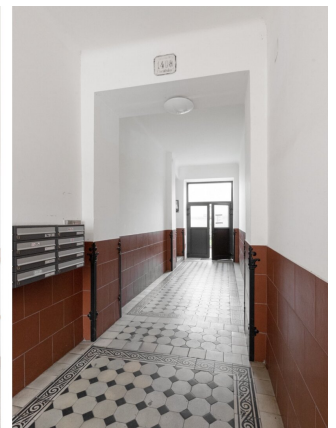
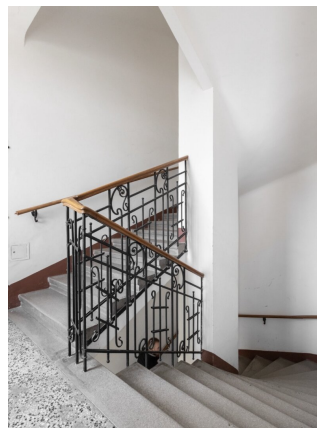
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





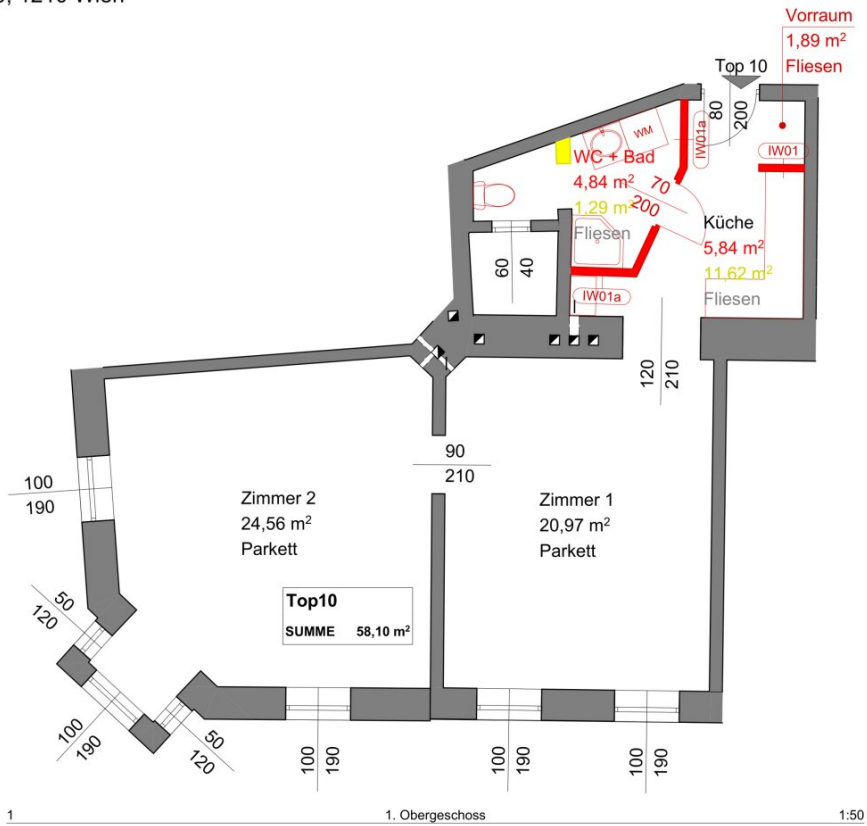








Anton-Störck-Gasse 70, 1210 Wien
TOP 10



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1 Stock eines Altbaus im 21 Bezirk, nur wenige Minuten vom Bahnhof Floridsdorf entfernt. Sowohl das äußere Erscheinungsbild des Hauses sowie das Stiegenhaus in sehr gepflegt und in gutem Zustand.

Der Standort befindet sich in der Nähe der bekannten Naherholungsgebieten - der Aupark Jedlesee sowie die Donauinsel sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Sehr gute Versorgungsanbindung - Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Meter entfernt.

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat eine effiziente Raumgestaltung: man betritt die Wohnung und kommt in einen Vorraum mit Garderobe. Die Küche ist kompakt und bietet genug Raum für alle Küchengeräte, und sie ist räumlich vom Wohnzimmer getrennt. Gegenüber liegt das Badezimmer mit Dusche und WC. Danach gelangt man in das Wohnzimmer und von dort aus gibt es Zugang zum hellen Schlafzimmer mit 3 Fenstern.

Zusätzlich ist ein Kellerabteil bei der Wohnung dabei.

Die Wohnung hat eine Nutzfläche von 58,44 m² laut aktuellem Nutzwertgutachten.

Highlight:

Für die Wohnung besteht eine **gültige Ausnahmegewilligung zur touristischen Vermietung durch die Stadt Wien bis zum Mai 2030**. Daher kann diese Wohnung legal auf AirBnB und ähnlichen Plattformen das ganze Jahr oder auch zeitweise vermietet werden.

Der Wohnungseigentumsvertrag sieht ausdrücklich die Zustimmung der Miteigentümer für die kurzfristige, gewerbliche Vermietung vor.

Die Betriebskosten betragen netto 131,24.- pM

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung möglich.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap