

**Jackpot - Starten Sie Ihr Business! Bestlage zwischen  
Schönbrunn und Mariahilferstraße + Traumhaft und  
überkomplett saniertes Altbauhaus + TOP Geschäftslokal  
im EG + Potential!**



**Objektnummer: 289632**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Gürtel
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	931,18 m²
Nutzfläche:	1.320,51 m²
Lagerfläche:	97,84 m²
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	91,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	6.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.914,77 €
Provisionsangabe:	

233.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



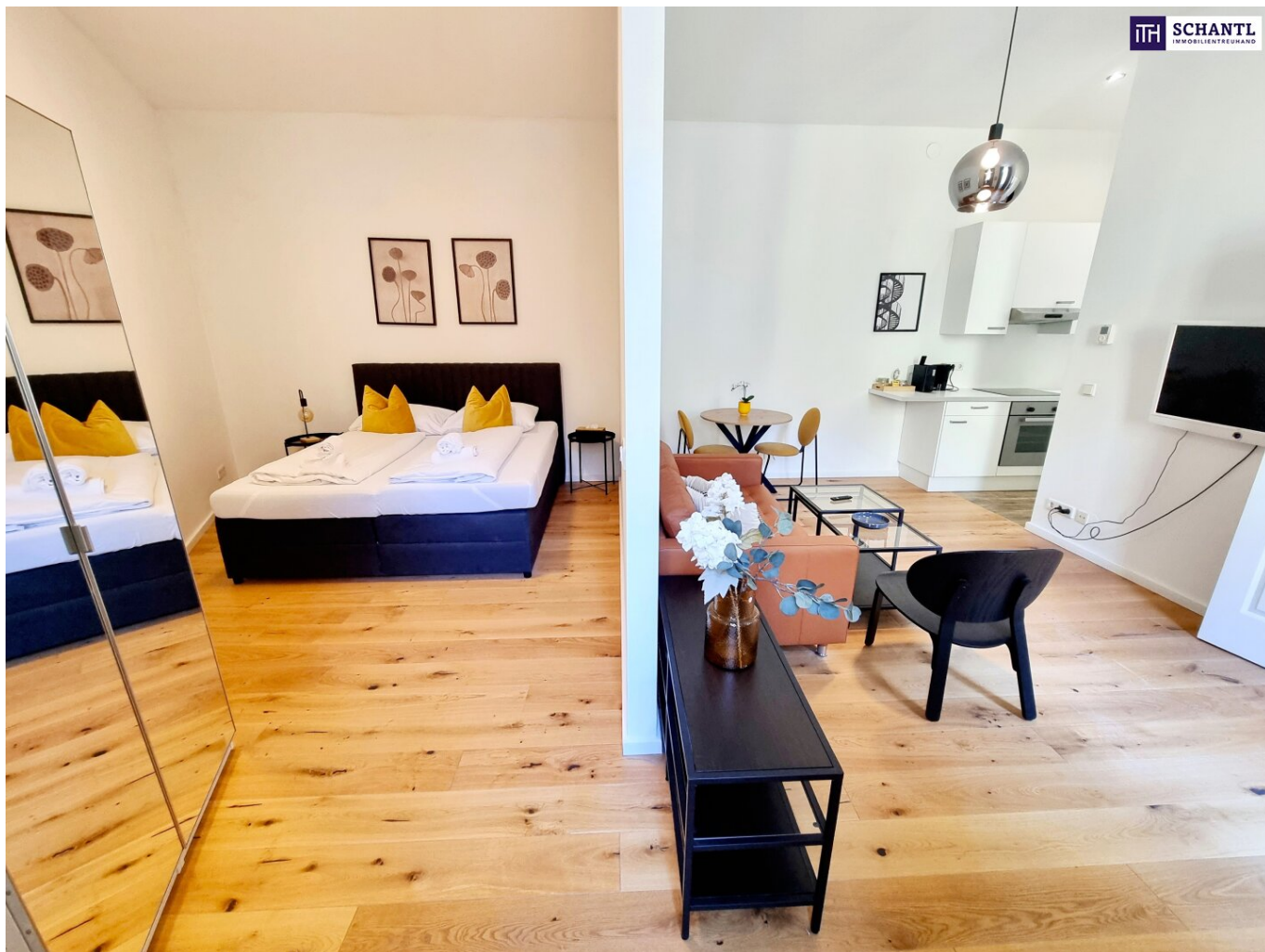
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











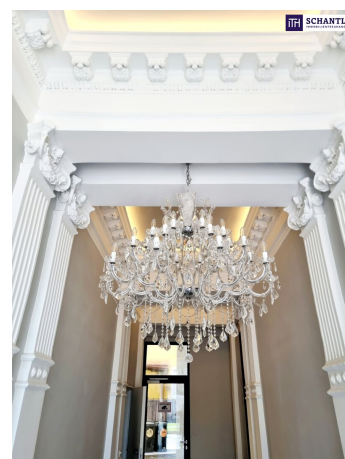














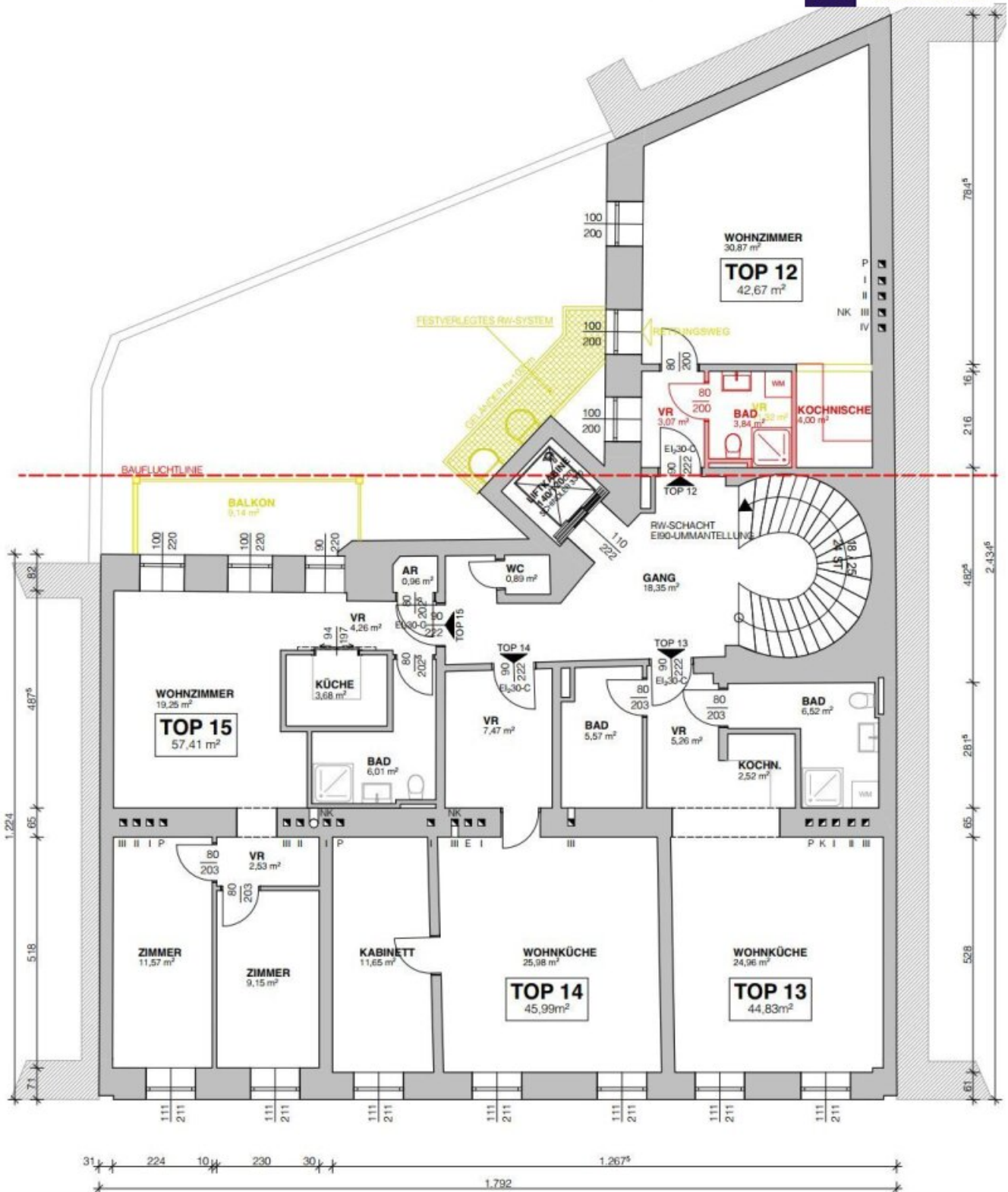






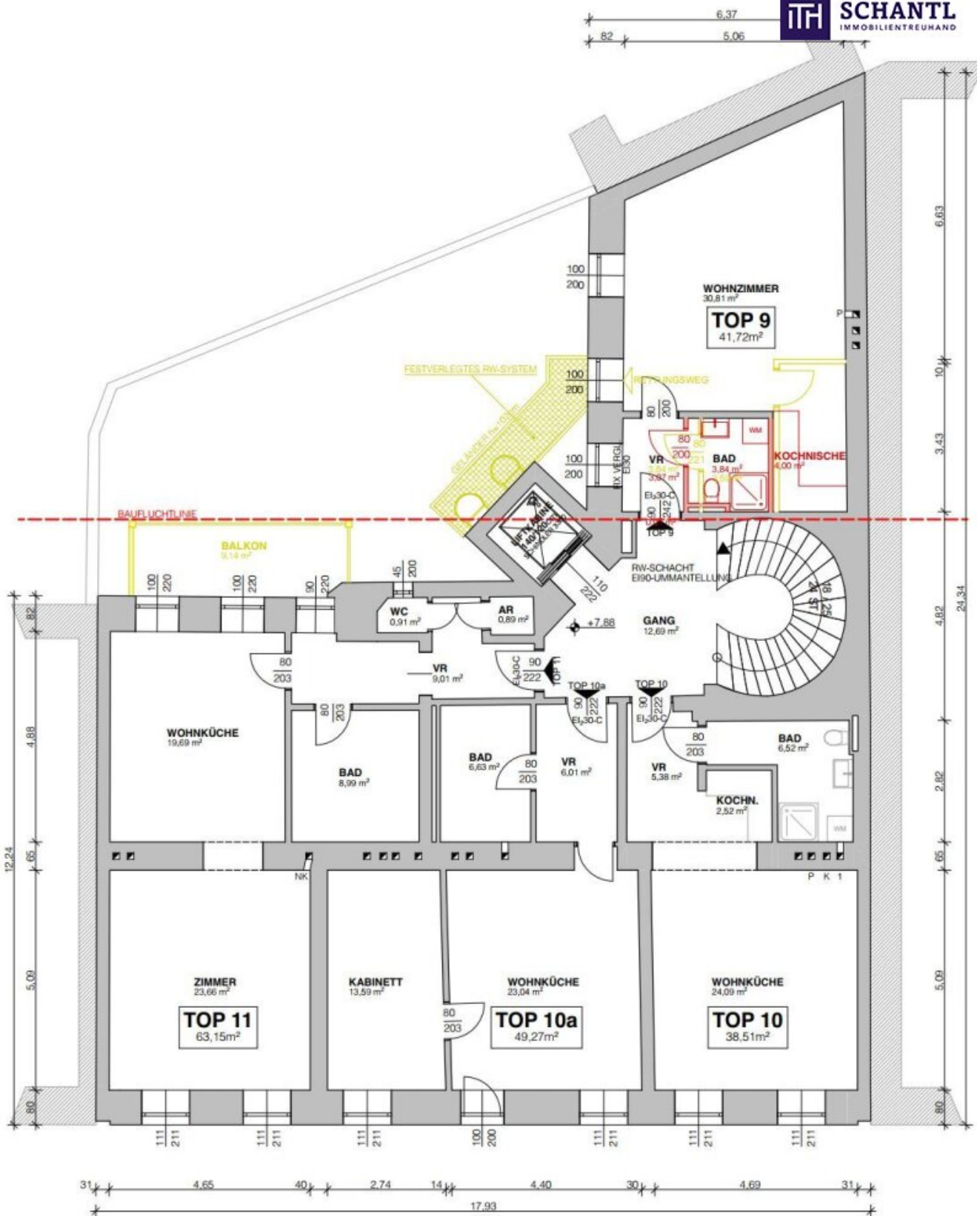
M= 1:100





## 2.OBERGESCHOSS

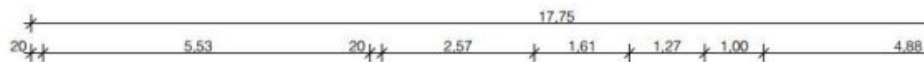
M= 1:100



## 1.OBERGESCHOSS

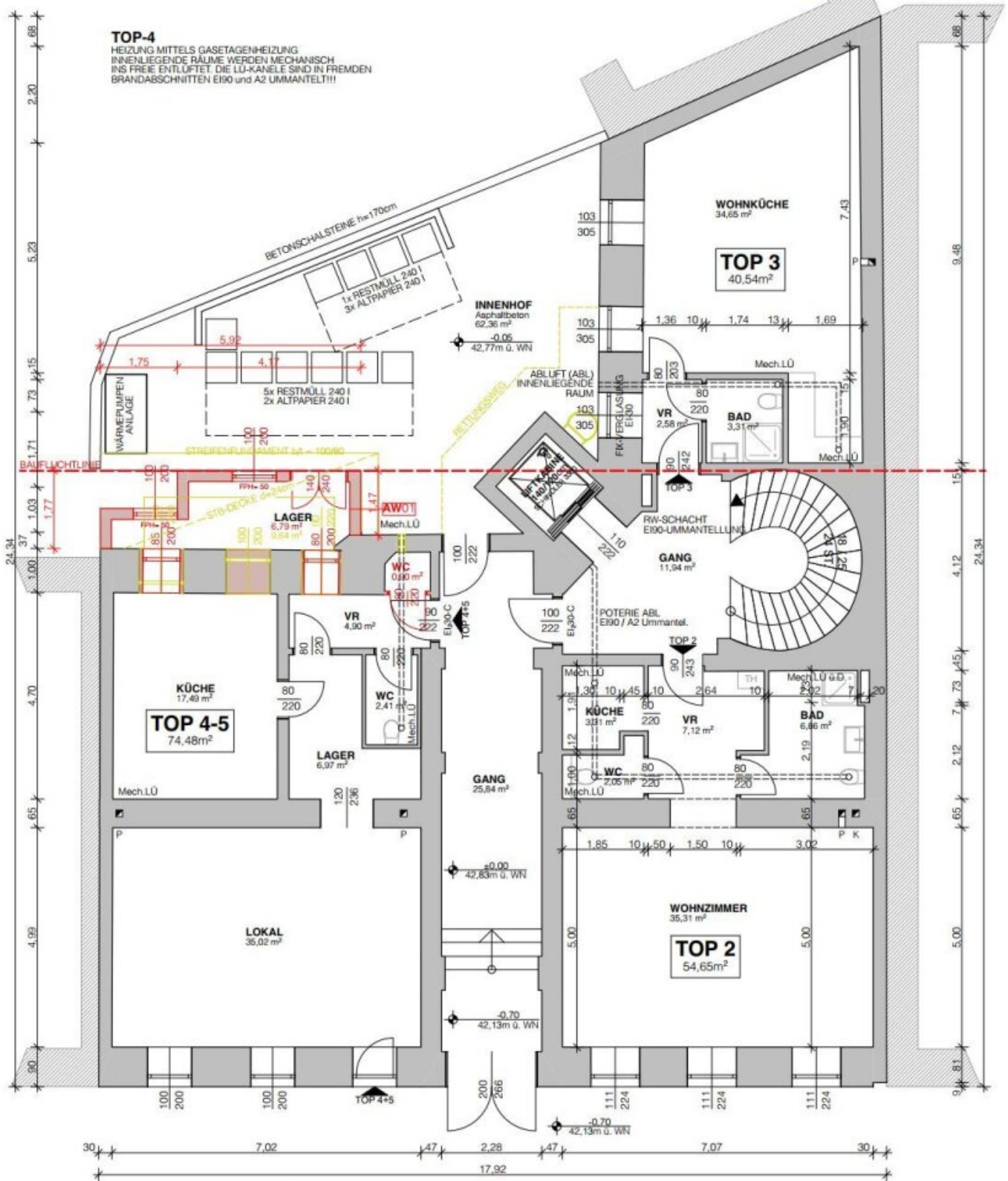
M= 1:100





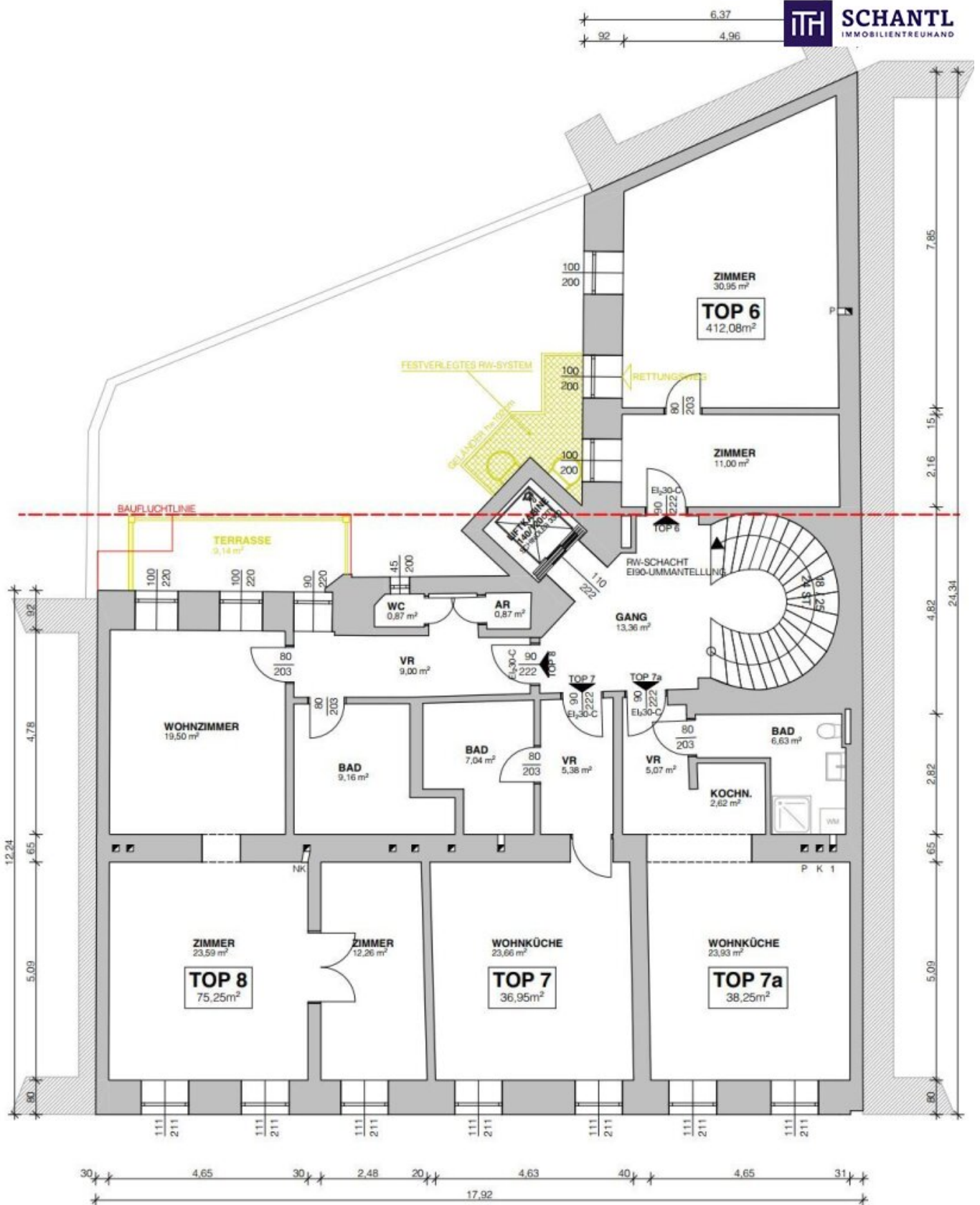
**TOP-4**

HEIZUNG MITTELS GASETAGENHEIZUNG  
INNENLIEGENDE RÄUME WERDEN MECHANISCH  
INS FREIE ENTLÜFTET. DIE LU-KANÄLE SIND IN FREMDEN  
BRANDABSCHNITTEN EI90 UND A2 UMMANTELT!!!



**ERDGESCHOSS**

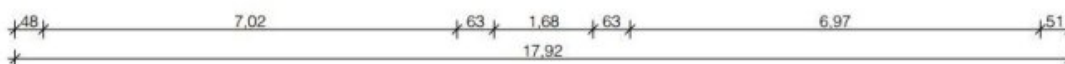
M= 1:100



MEZZANIN

M= 1:100





M= 1:100

## Objektbeschreibung

**Jackpot - Starten Sie Ihr Business! Bestlage zwischen Schönbrunn und Mariahilferstraße + Traumhaft und überkomplett saniertes Altbauhaus + TOP Geschäftslokal im EG + Potential!**

**Die Chance für Ihre Zukunft!**

**Ideal zur Nutzung als Apartment-Hotel!**

Dieses traumhaft und rundum sanierte Zinshaus besticht nicht nur durch die perfekte Lage für touristische Vermietung, sondern auch durch ein perfekt durchdachtes Konzept! Das Erdgeschoss besticht durch ein TOP-Lokal sowohl für Gäste als auch für die zahlreiche Laufkundschaft in dieser Lage - eine wahre Cash Cow!

Facts:

- + Kernsanierter Bestand: ca. 931,18m<sup>2</sup> (20 Einheiten)
- + 1 Geschäftslokal: ca. 74,48m<sup>2</sup> / 16 Apartments (hochwertig saniert und voll möbliert): ca. 693,38m<sup>2</sup> / 3 vermietete Wohnungen: ca. 163,32m<sup>2</sup>
- + Sanierter Keller und Lager: ca. 97,84m<sup>2</sup> / Nutzbar als Lagerräume oder Spabereiche
- + Möglicher DG-Ausbau: ca. 280m<sup>2</sup> (laut Studie)
- + Luftwärmepumpe
- + Lift bis ins Dachgeschoss bereits eingebaut
- + Alle offiziellen Genehmigungen für Brandschutz, Fluchtwege etc. für die technischen Voraussetzungen zur Kurzzeitmiete wurde bereits eingeholt und umgesetzt
- + Bereits erfolgreich vermietet!
- + Das Inventar der Apartments und die Anschaffungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert
- + 3 Balkone und 1 Terrasse sind bereits baubewilligt



+ ca. 280m<sup>2</sup> und Feiflächen sind bei einem Dachgeschossausbau als zusätzliches Potential vorhanden

Kaufpreis: € 6.490.000.- Asset oder Share Deal

Worauf warten Sie noch? Starten Sie durch!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap