

**Airbnb/Apartment Gebäude mit Dachgeschoss  
Ausbaumöglichkeit!**



**Objektnummer: 7618/802**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	1.381,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	32.879,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	24.153,28 €
<b>Kaltmiete</b>	27.399,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.245,95 €
<b>USt.:</b>	5.479,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Vigol Immobilien GmbH**

Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

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

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Das Eckzinshaus, das sich in einem sehr guten Gesamtzustand befindet und in einer perfekten Lage im 12. Bezirk liegt. Die Liegenschaft besteht aus insgesamt **28 Einheiten**, die Wohnnutzfläche beträgt ca. 1381,66 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss, für das bereits eine bauwillige Planung (bereits abgelaufen) von etwa 325 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich Terrassen vorliegt. Die gesamten 28 Wohneinheiten wurden kernsaniert und werden derzeit erfolgreich als AirBnB vermietet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als eine lukrative Investitionsmöglichkeit mit hohem Potenzial. Die Lage, der gute Zustand und die Möglichkeit zur Erweiterung machen diese Liegenschaft zu einer attraktiven Option für zukünftige Investoren.

## Allg. Informationen

- Gesamt Wohnnutzfläche ca. 1.381,66 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ca. 325 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassenfläche ausbaufähig (Baubewilligung bereits abgelaufen), es ist notwendig, einen neuen Bauantrag zu stellen!
- Bruttogeschoss Flächen Anzahl: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG
- Derzeitiger Zustand: Airbnb/Apartment Gebäude
- **Bestandsfrei: 28 Wohneinheiten 1.238,63 m<sup>2</sup>**
- Geeignet als **Airbnb/Apartment Gebäude**
- **Keine Betriebsanlagegenehmigung als Airbnb vorhanden**
- **Renovierungsbedürftig**

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich.  
Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

#### Mietpreis Konditionen

- **Netto Miete 28 Wohneinheiten EUR 24.153,28 zuzüglich 20% USt.**
- **Netto Betriebskosten 28 Wohneinheiten EUR 3.245,95 zuzüglich 20% USt.**
- Kautions 6 Bruttomonatsmiete (nach Vereinbarung)
- Befristung 10 Jahre
- Vermittlungsprovision 3 Bruttomonatsmiete (Gesamtmietzins ohne USt.) zzgl. gesetzl. USt.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Vermieterin/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap