

Gewerbliches Wohnen - modernes Apartmenthaus in Wien-Meidling



Objektnummer: 3331

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	1.461,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	11.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tamara Salagaeva

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

T 01 2632 555
H 0664 88319002

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



Objektbeschreibung

Dieses Angebot stellt eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger dar: Zum Verkauf steht ein vollständig ausgestattetes Beherbergungsobjekt für die kurzzeitige Vermietung – ideal positioniert, um vom wachsenden Markt für City-Tourismus und Geschäftsreisende zu profitieren.

Das bestehende Zinshaus wird durch einen zweigeschossigen Dachgeschossausbau, einen modernen Zubau sowie umfassende Sanierungs- und Umbauarbeiten in ein zeitgemäßes Apartmenthaus transformiert. Es erfüllt die Anforderungen aktueller Hospitality-Konzepte und bietet 48 Zimmer mit insgesamt 80 Betten. Im Gebäude sind auch ein Geschäftslokal und 2 Büros untergebracht.

Durch die geplante Umwidmung nach der Fertigstellung von Büroeinheiten entsteht zusätzliches Vermietungspotenzial: 1 Einzelzimmer, 1 Doppelzimmer, 1 Vierbettzimmer. Damit wird sich die Gesamtkapazität auf 51 Zimmer/87 Betten erhöhen (ohne Gewähr).

Baubeginn ist für Frühjahr 2026 vorgesehen

Geplante Fertigstellung Ende 2027 / Anfang 2028

Baugenehmigung ist vorhanden.

Mit potenziellen Betreibern werden derzeit Fixpreisverträge mit Laufzeiten von 5 bis 10 Jahren verhandelt.

Die komplette Ausstattung (Bett, Schrank etc.) ist im Kaufpreis enthalten; die Bemusterung erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer.

Kaufpreis: € 11.250.000,00, zuzüglich UST.

Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises

1. nach Übergabe (Bankgarantie erforderlich)
2. in Raten nach Baufortschritt.

In beiden Varianten erfolgt die Vorleistung durch den Verkäufer; der Käufer ist damit geschützt.

Die Nutzfläche wird auf 6 Ebenen so aufgeteilt:

- Erdgeschoss mit Supermarkt (unbefristet vermietet)

- 1. & 2. Obergeschosse mit je 4 Einzel- und 8 Doppelzimmern
- 3. Obergeschoss mit 3 Einzel- und 6 Doppelzimmer; 2 Büros im Hoftrakt des Dachgeschosses, die nach der Fertigstellung in 1 Einzel-, 1 Doppel- und 1 Vierbettzimmer umgewidmet werden können (unverbindlich)
- 1.Dachgeschoss mit 3 Einzel- und 6 Doppelzimmern
- 2.Dachgeschoss mit 2 Einzel- und 4 Doppelzimmern

Im Kellergeschoss sind Technik- und Lagerräume

Einzelzimmer haben ca. 9-12m², Doppelzimmer ca.15-20m²

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist an einen Supermarkt unbefristet vermietet.

Die aktuelle Nettomiete beträgt € 5.796,72/Monat, somit € 69.560,64/Jahr.

Energiewerte für Erdgeschoss sind ca. HWB: 111 kWh/m²a, fGEE: 1,22

Lage:

Die Lage ist ideal für die geplante Nutzungsart: In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wien-Meidling mit ausgezeichneter Anbindung an U-Bahn, S-Bahn, Regionalzüge, Straßenbahn und zahlreiche Buslinien. Die Verbindung ins Stadtzentrum beträgt rund 20–25 Minuten; es bestehen Direktverbindungen mit der S-Bahn zu Wien-Mitte und zum Hauptbahnhof sowie mit Bus- und Straßenbahnlinien zum Oper/Karlsplatz. Zusammengefasst: eine optimale, schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und des Umlands.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Anfragen nur mit vollständigen Daten sowie Information zur ausreichenden Bonität beantwortet werden können. Wir bitten um Ihr Verständnis in dieser Angelegenheit.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap