

## Anleger aufgepasst - 3 Zimmerwohnung für Kurzeitvermietung geeignet



**Objektnummer: 311030**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Betriebskosten:	144,00 €
Heizkosten:	40,60 €
USt.:	21,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

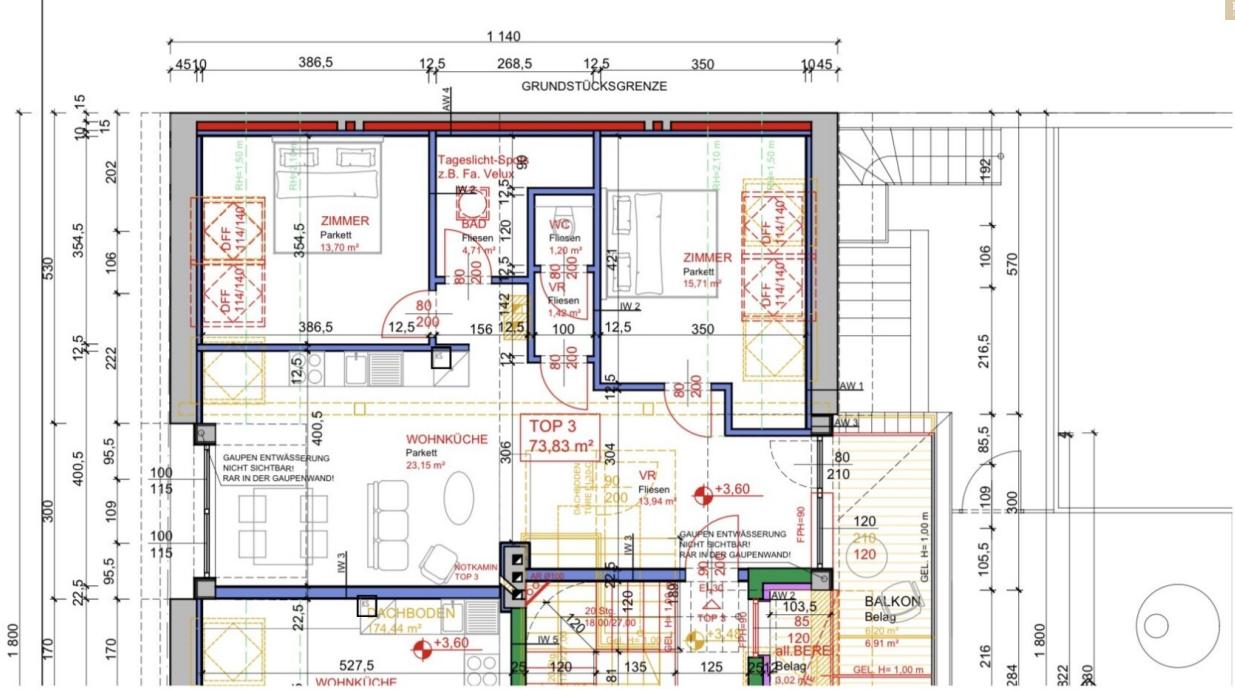
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**







# Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird zum **Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkaufs** angeboten.

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Altbau im 23. Wiener Gemeindebezirk..

Die Wohnung überzeugt durch zeitgemäßen Ausbaustandard, effizienten Grundriss und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein attraktives Anlageobjekt für Investoren, das sowohl für **klassische Vermietung als auch für Kurzzeitvermietung** hervorragend geeignet ist.

## Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. **73,83 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Freifläche: **Balkon**
- Baujahr: **1900**, Dachgeschossausbau **2024**
- Heizung: **Gas-Hauszentralheizung & Fußbodenheizung**
- Nutzung: **Langzeitvermietung & Airbnb-tauglich**

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbau und wurde im Zuge eines modernen Ausbaus hochwertig adaptiert.

Der Grundriss ist optimal für **Kurzzeit- wie auch Langzeitvermietung** ausgelegt: zentraler Wohnbereich, zwei separat nutzbare Zimmer, modernes Bad sowie separates WC.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume, die Freifläche erhöht die Attraktivität für **signifikant** und ermöglicht eine klare Positionierung im gehobenen Kurzzeitsegment.

Die moderne Ausstattung (Parkett, Fußbodenheizung, Sanitäranlagen) reduziert laufenden Wartungsaufwand und unterstützt hohe Bewertungen.

## **relevante Vorteile auf einen Blick:**

- Gefragter Grundriss für Paare, Familien & Business-Gäste
- Moderne Ausstattung
- Gute Verkehrsanbindung & Autobahnnähe
- Grünlage als Mehrwert für Kurzzeitgäste
- Dachgeschosslage ? Privatsphäre

## **Strategischer Vorteil:**

Flexible Nutzung je nach Marktlage (klassische Vermietung ? Kurzzeitvermietung) erhöht die **Ertragsmöglichkeiten**

## **Lage & Infrastruktur**

Der Standort im Bezirk **Liesing (1230 Wien)** bietet eine attraktive Mischung aus Urbanität, Grünraum und Verkehrsanbindung – ein zunehmend gefragtes Segment für **City-nahe Airbnb-Lagen außerhalb der inneren Bezirke**.

- Nähe **Draschepark**
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Öffentliche Verkehrsanbindung: **Buslinien 64A, 66A, 67A**
- Autobahnanschluss **A23** in wenigen Minuten erreichbar
- Gute Erreichbarkeit von Innenstadt, Business-Standorten & Stadtausfahrten

Diese Dachgeschosswohnung vereint moderne Ausstattung, klare Zielgruppenansprache und die Möglichkeit zur **Kurzzeitvermietung** – ein entscheidender Hebel für gute Renditen.

**Eine Immobilie, die durch Qualität, Flexibilität und nachhaltiges Ertragspotenzial überzeugt – sichern Sie sich diese Gelegenheit.**

**Der angebotene Kaufpreis beträgt:**

- €499.900,- zzgl. 20 % USt.

**Ein KFZ-Stellplatz im Innenhof steht optional zur Verfügung**

- €20.000,- zzgl. 20 % USt.

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m

Post <750m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap