Anleger aufgepasst - 3 Zimmerwohnung für Kurzeitvermietung geeignet



Objektnummer: 311030

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * 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



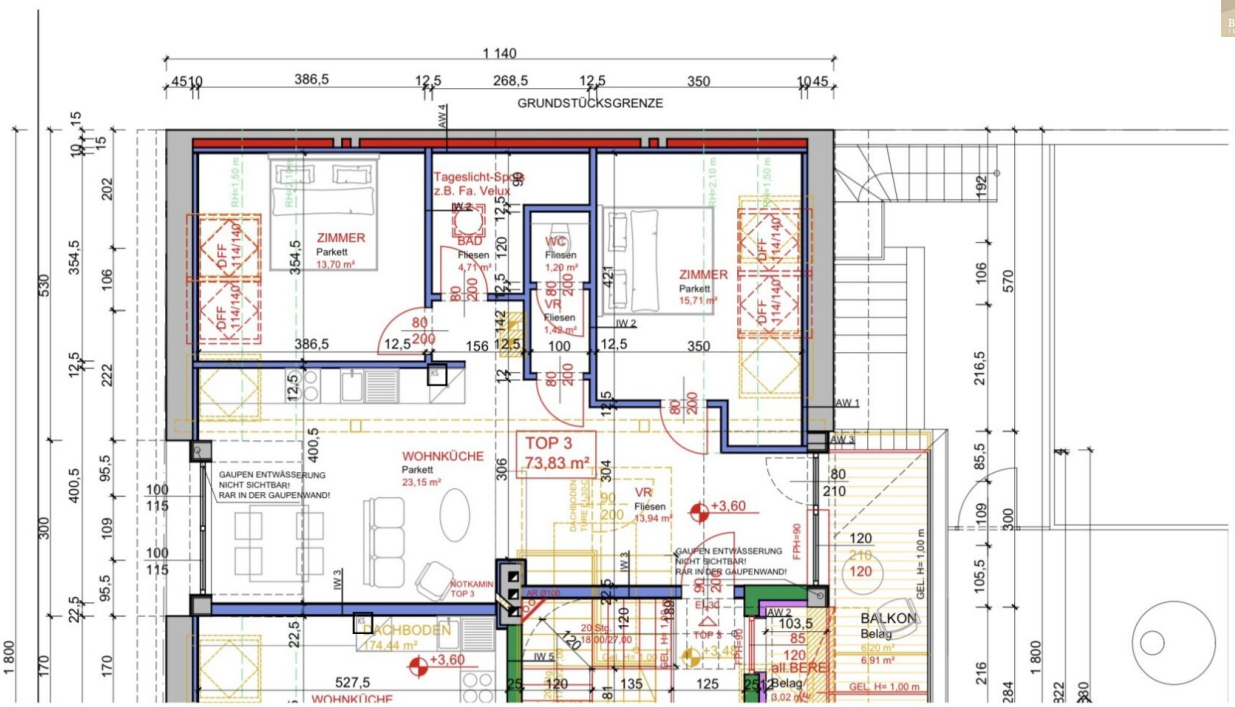











1 140
4510
386,5
12,5
268,5
12,5
350
1045
GRUNDSTÜCKSGRENZE
ZIMMER
Parkett
13,70 m²
Tageslicht-Spot
z.B. Fa. Velux
BAD
Fliesen
4,79 m²
WC
Fliesen
1,20 m²
VR
Fliesen
1,49 m²
ZIMMER
Parkett
15,71 m²
TOP 3
73,83 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
23,15 m²
GAUPEN ENTWÄSSERUNG
NICHT SICHTBAR!
RAR IN DER GAUPENWAND!
VR
Fliesen
13,94 m²
+3,60
NOTKAMIN
TOP 3
KOCHBODEN
74,44 m²
+3,60
BALKON
Belag
6,91 m²
GEL. H= 1,00 m
all.BERE
Belag
8,02 m²
AW 1
AW 2
AW 3
AW 4
IW 2
IW 3
IW 5

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 m²**
- 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 Altbaus 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