

**++Rarität++ Helle 1-Zimmer Wohnung mit Airbnb  
Ausnahmebewilligung + bewilligten Balkon**



**Objektnummer: 271545654**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hannovergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	29,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	73,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €

## Ihr Ansprechpartner

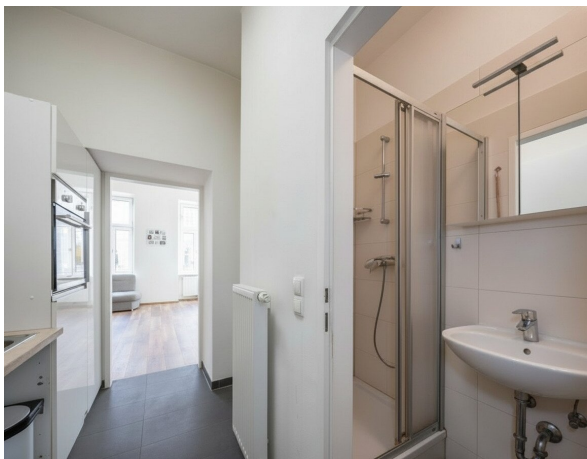


### Lea Leichtfried

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

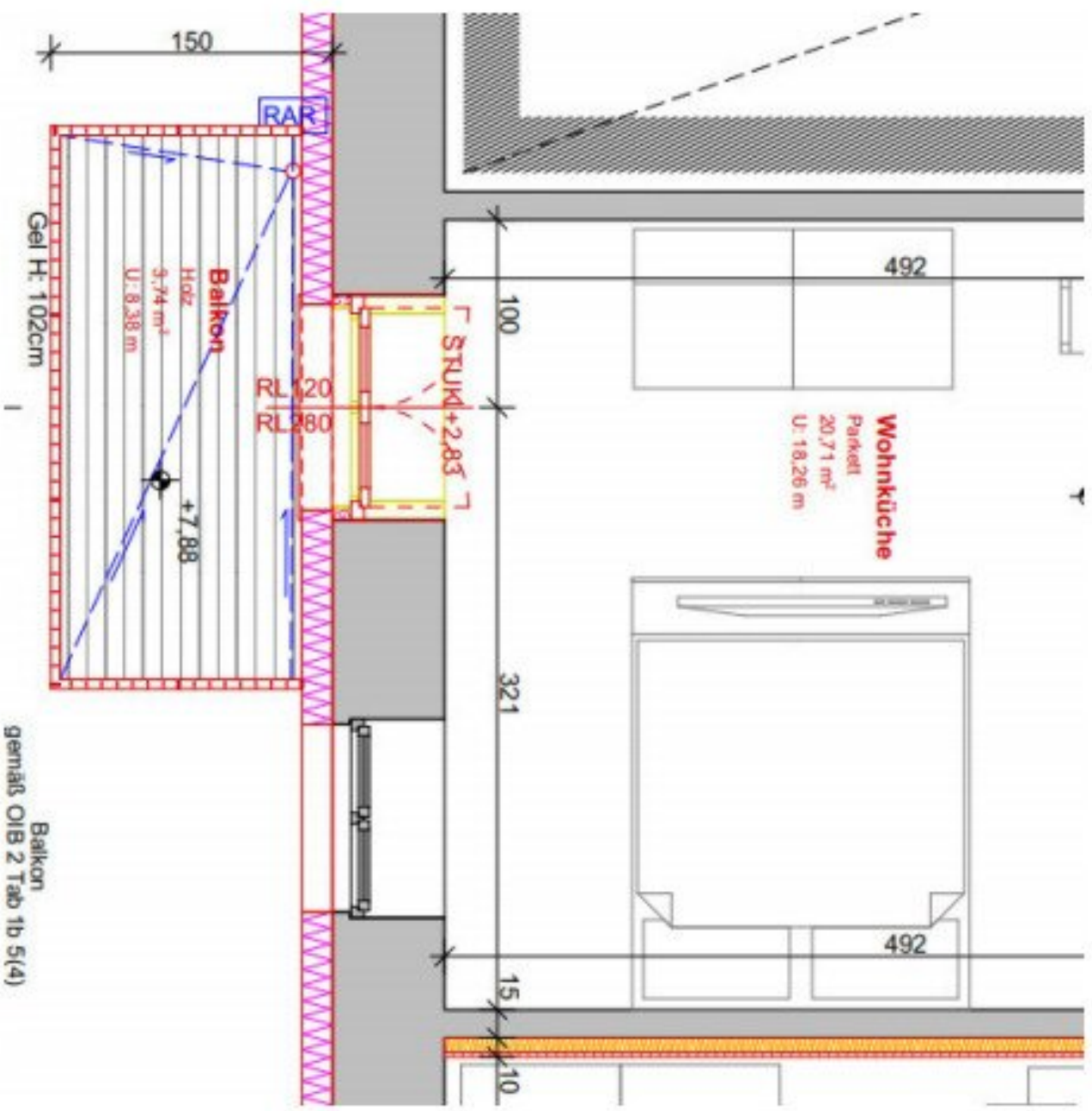
T +43 664 1607111

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









Balkon  
 Holz  
 9.74 m<sup>2</sup>  
 U: 8.38 m  
 Gel H: 102cm

Balkon  
 gemäß OIB 2 Tab 1b 5(4)

Wohnküche  
 Parkett  
 20.71 m<sup>2</sup>  
 U: 18.26 m

RAR

RL 120  
 RL 80

STUHL+2,83

+7.88

492

492

100

321

15

10

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt eine **gepflegte, helle 1-Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss** (mit zukünftigen **Lift**) eines klassischen Wiener Altbaus, welcher derzeit umfassend **revitalisiert** wird. Die Arbeiten sind bereits in vollem Gange und werden der Liegenschaft in naher Zukunft ein deutlich aufgewertetes, modernes Erscheinungsbild verleihen.

**Im Zuge der Generalsanierung werden unter anderem:**

- ein Lift eingebaut
- eine zentrale Luftwärmepumpe installiert
- die allgemeinen Teile des Hauses umfassend saniert
- Balkone errichtet

Die Wohnung selbst wurde kürzlich aufgefrischt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge dessen wurde:

- die Wohnung frisch ausgemalt
- die Türen überarbeitet
- die Sanitärbereiche modernisiert

Um bereits vor Fertigstellung der zentralen Heizlösung eine sofortige Nutzbarkeit zu gewährleisten, wurde eine hochwertige Übergangslösung geschaffen:

- Installation neuer **Infrarotpaneele**

- zusätzliche Heizung im Badezimmer für erhöhten Komfort
- neuer **Warmwasserspeicher** bereits eingebaut

Sämtliche Arbeiten wurden von einer qualifizierten Fachfirma durchgeführt, entsprechende Rechnungen liegen vor.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum mit voll ausgestatteter Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn- und Schlafbereich

Ein weiterer Vorteil ist der bereits **bewilligte Balkon**, welcher im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden kann und zusätzlichen Wohnwert schafft.

#### **Besonders hervorzuheben:**

- **Airbnb-Sonderbewilligung** vorhanden
- sofortige Nutz- und Vermietbarkeit gegeben
- attraktives Investmentpotenzial, insbesondere für Kurzzeitvermietung

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder stehen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

\*Die Abbildungen in der Anzeige enthalten teilweise Visualisierungen in Form von Renderings

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap