

Anlegerwohnung mit Airbnb-Potenzial in Ober St. Veit



Objektnummer: 2950

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

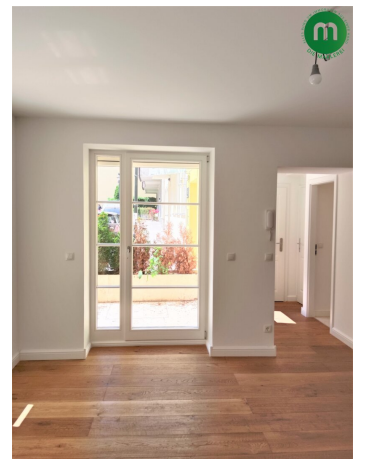
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,57 m ²
Nutzfläche:	78,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	5,80 m ²
Keller:	2,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	439.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.603,78 €
Betriebskosten:	140,00 €
USt.:	14,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

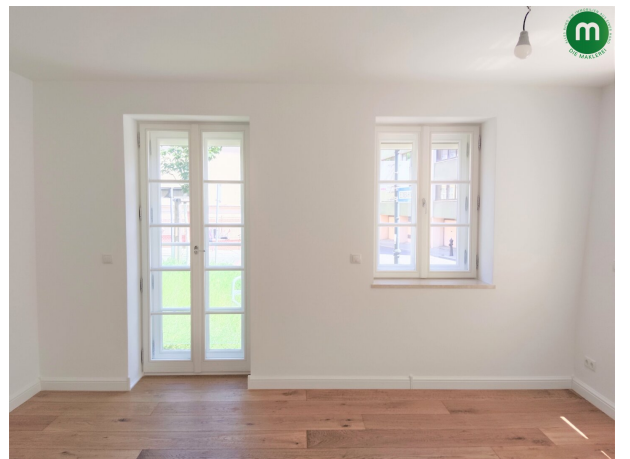


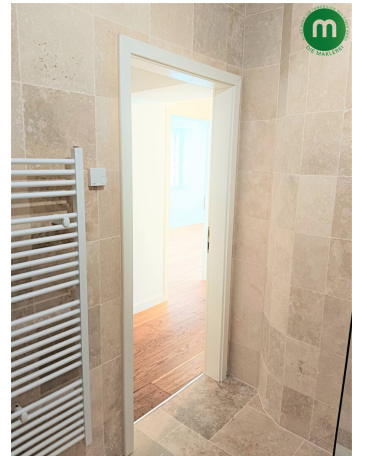
Mag. Thomas Ehrenfest





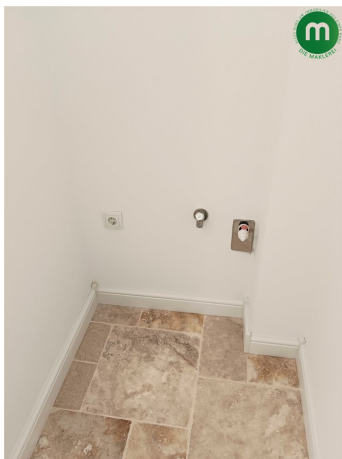




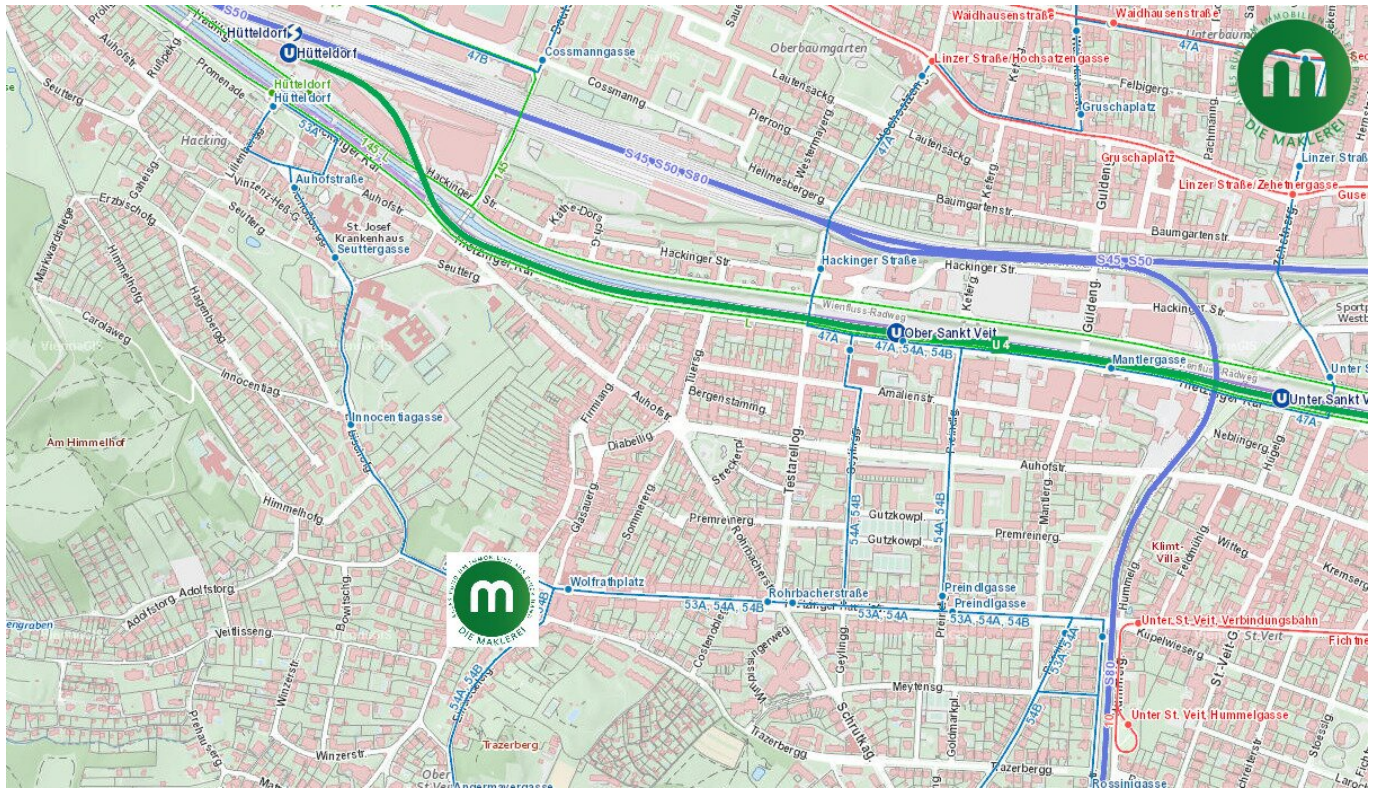


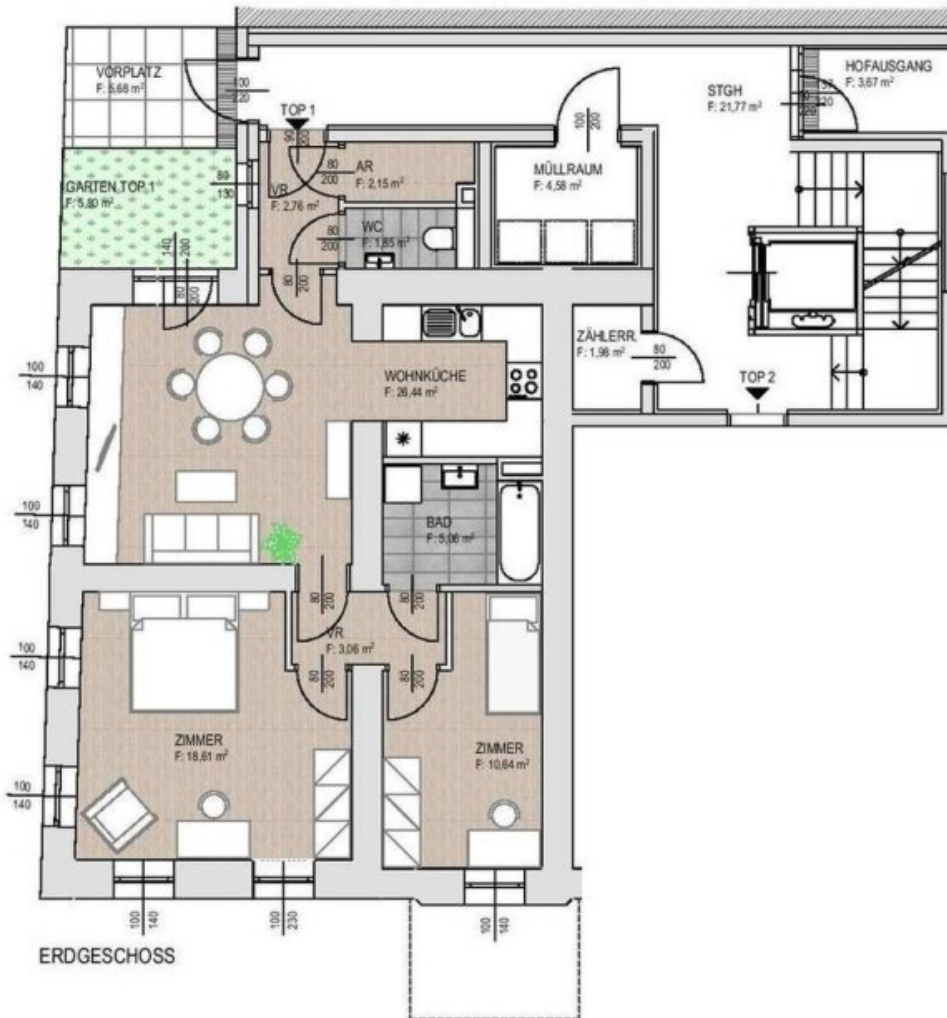












TOP 1

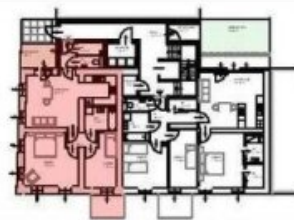
WOHNFLÄCHE
70,57 m²

GARTEN
5,80 m²

KELLERABTEIL
2,57 m²

ERDGESCHOSS

VORR	2,76 m ²	GARTEN	5,80 m ²
VORR	3,06 m ²	KELLERABTEIL	2,57 m ²
AR	2,15 m ²		
WOHNKÜCHE	26,44 m ²		
ZIMMER	18,61 m ²		
ZIMMER	10,64 m ²		
BAD	5,06 m ²		
WC	1,85 m ²		
WNFL	70,57 m²		



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und charmantesten Wohnlagen Wiens – im idyllischen Ober St. Veit in Hietzing – gelangt diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Kombination aus ruhiger, gehobener Lage und guter Anbindung macht dieses Objekt besonders attraktiv für **Anleger mit Fokus auf Kurzzeitvermietung (Airbnb) oder flexible Nutzungskonzepte**. Die Wohnung befindet sich **barrierefrei zugänglich** im Erdgeschoss eines stilvoll revitalisierten Gebäudes im historischen Ortskern.

- vielseitige Nutzung & Nebeneinkünfte laut WEV möglich -

Die gewerbliche Nutzung als Büro, Praxis oder zur **Kurzzeitvermittlung (Airbnb) ist laut Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich zulässig**.

- großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Freibereich
- zwei separat begehbare Schlafzimmer
- modernes Designerbad mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil (bequem per Lift erreichbar)
- gelegen in einem klassischen Winzerhaus

- weiters steht ein **kleiner Garten** für einen Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

- edle Materialien -

Geölte Eichenparkettböden im Wohnbereich sowie Boden- und Wandfliesen aus Travertin-Naturstein im vollausgestatteten Designer-Bad und WC spiegeln die Wohlfühlatmosphäre des Stadtteils im Inneren des Gebäudes wider. Dank elektrisch steuerbarer Beschattung der Fenster, einer **Klimaanlage** und der Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung verfügen Sie ganzjährig über ein angenehmes Klima.

- gut angebunden und doch entschleunigt -

Die nähere Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für gepflegte gastronomische Erlebnisse im berühmten und traditionellen Wiener Weinort Hietzing. Über den **Wientalradweg** gelangt man direkt in die City sowie dank der **Linie U4 direkt zu touristischen Highlights** wie Schloss Schönbrunn, die Oper oder an den Donaukanal. Die Busse 53A, 54A und 54B halten direkt in der Nachbarschaft.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap