

**Einmalige Gelegenheit! Zinshaus in Top Lage mit unbefristeter Beherbergung!**



**Objektnummer: 7939/2300162899**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	990,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 167,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	5.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### David Stec

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410019

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



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sehr attraktives Zinshaus im 8. Bezirk in der Nähe vom Rathausplatz.

Sie erwartet ein Mix aus sanierten Wohnraum und Boutique Serviced Apartments, dadurch ergibt sich die Möglichkeit einen hohen Jahresertrag zu erwirtschaften. (über 200.000,- €)

Die Fläche teilt sich auf:

- 660m<sup>2</sup> im Bestand

--330 m<sup>2</sup> baubewilligter Dachboden + 100m<sup>2</sup> Freifläche

--141m<sup>2</sup> unbefristete Wohnfläche (2 Wohnungen)

--110m<sup>2</sup> unbefristete Geschäftsfläche

--der Rest ist Leer (7 Wohnungen), davon sind 222m<sup>2</sup> unbefristet in Beherbergung (Booking, Airbnb, Kurzzeitvermietung) gewidmet

Hard facts:

- alle Wohnungen saniert
- schönes DG-Potenzial
- Mieteinnahmen von über 200.000 € möglich
- bis auf 2 Wohnungen könnte man Balkone zubauen (bewilligt)
- sehr gute Substanz vom Haus
- sehr schöne gegliederte Fassade

Bei näherem Interesse stehe ich Ihnen jederzeit zu Verfügung.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap