

Hostel Belvedere! Exklusives Beherbergungsobjekt im 4. Bezirk Wiens!



Objektnummer: 1757/584

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	173,21 m ²
Gesamtfläche:	173,21 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	6,00 m ²
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Kaltmiete	3.982,00 €
Miete / m²	20,78 €
Betriebskosten:	382,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

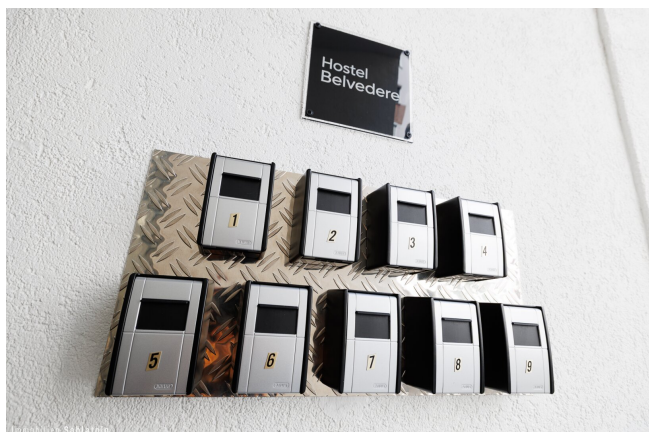
Ihr Ansprechpartner



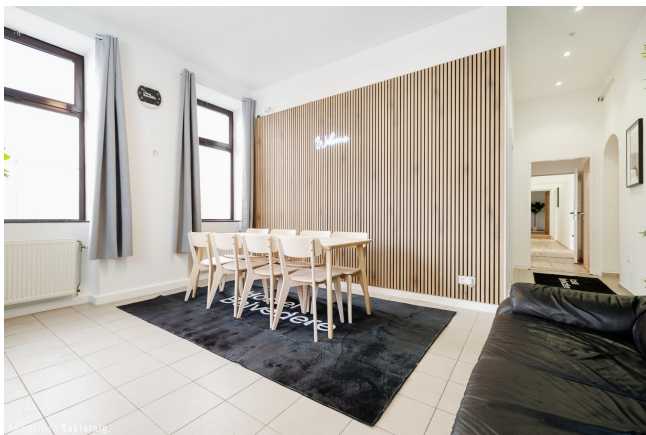
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1







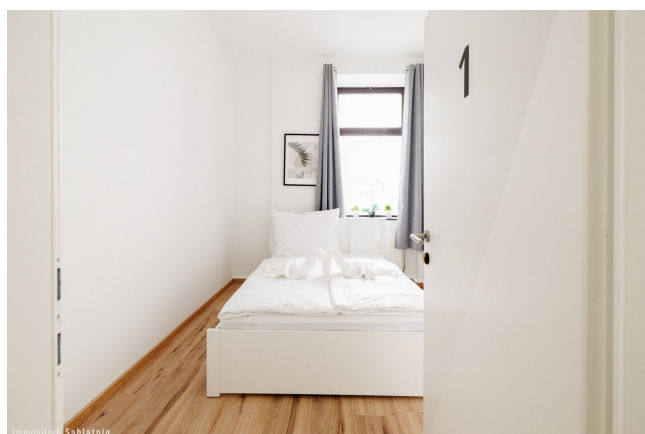




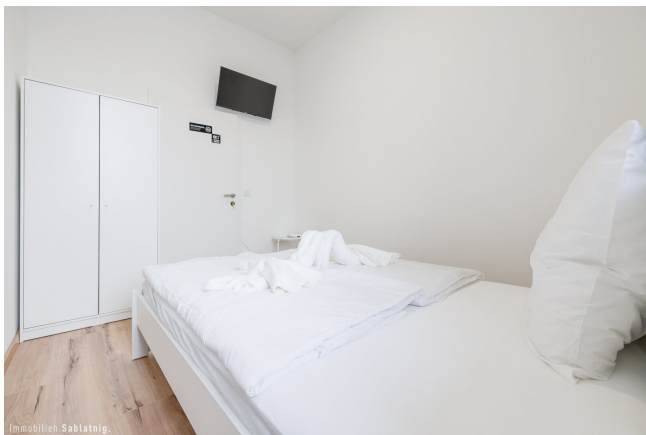
Immobilien.Sablatnig.

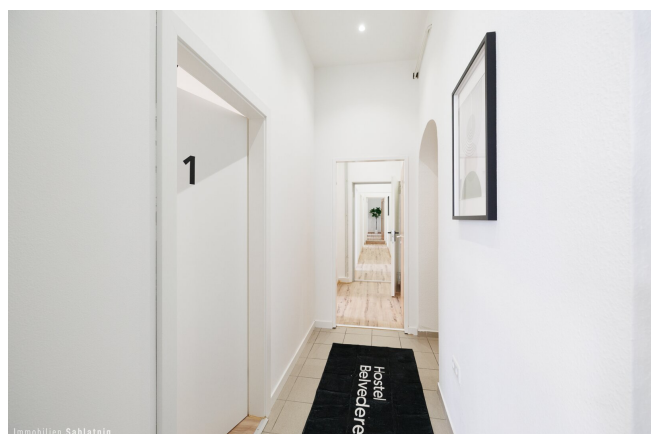


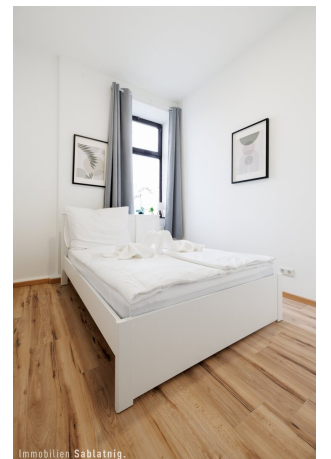
Immobilien.Sablatnig.

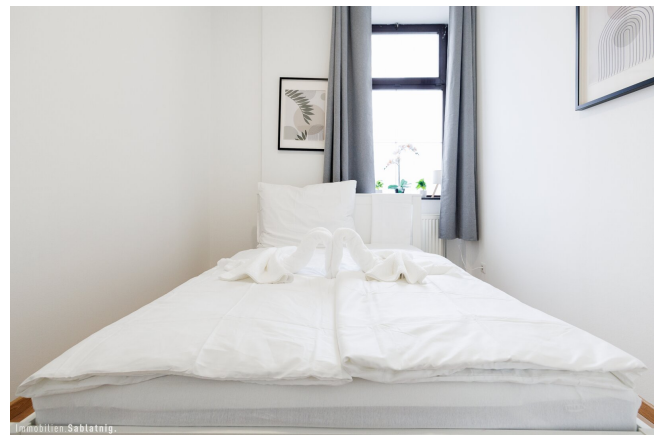
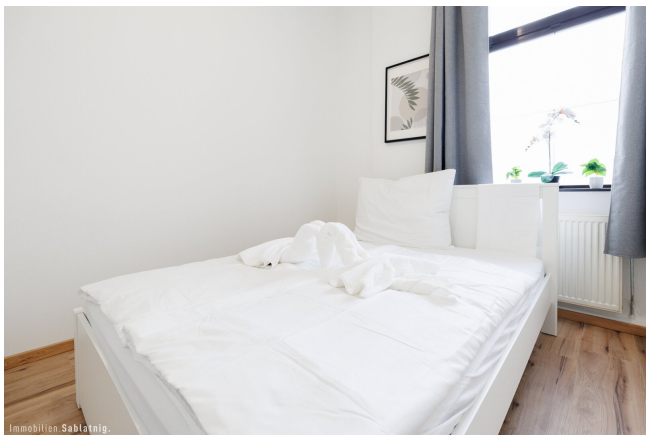


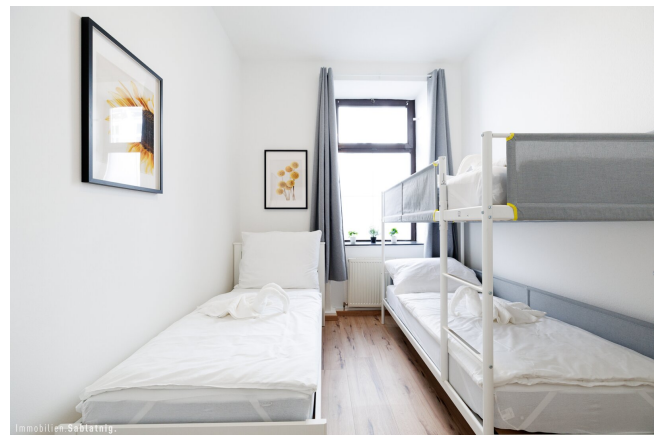
Immobilien.Sablatnig.

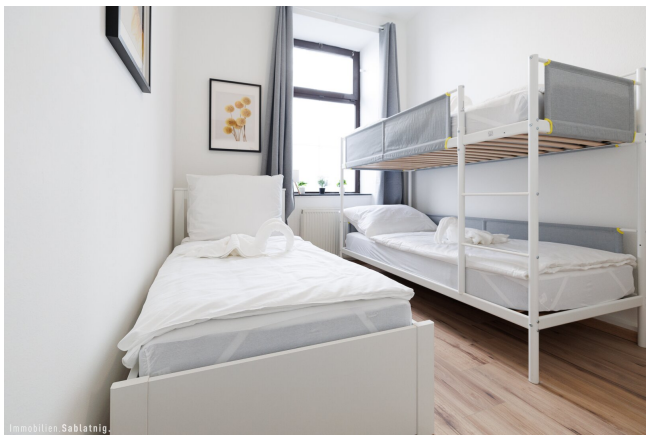




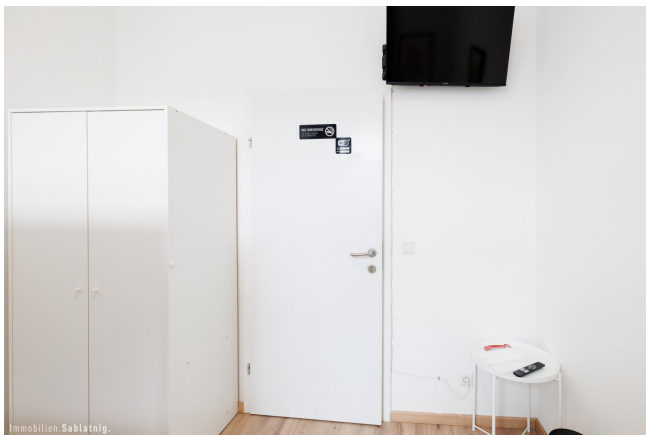


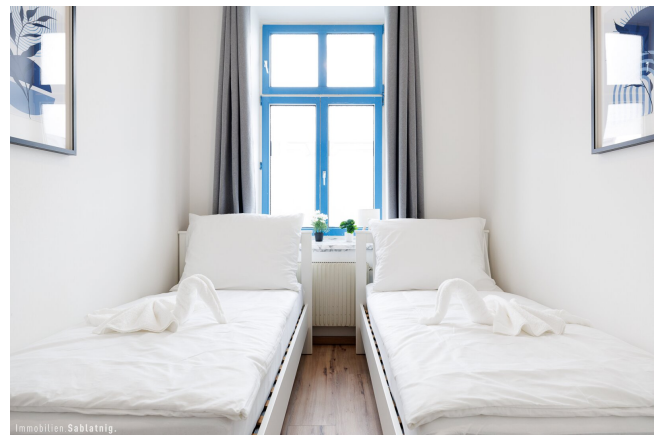




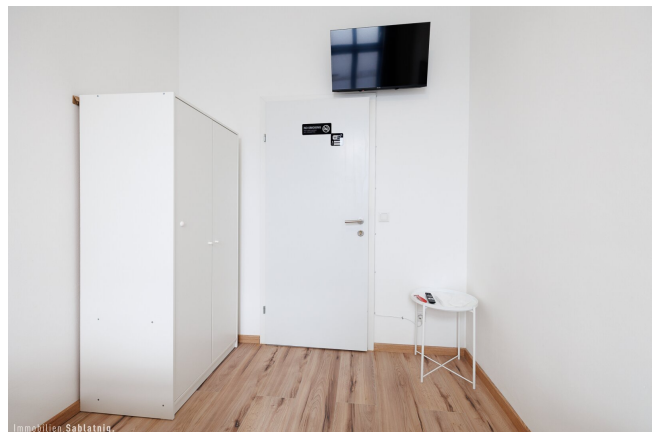










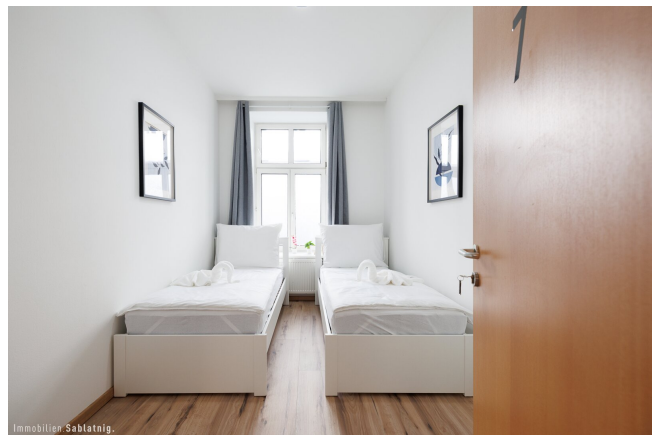




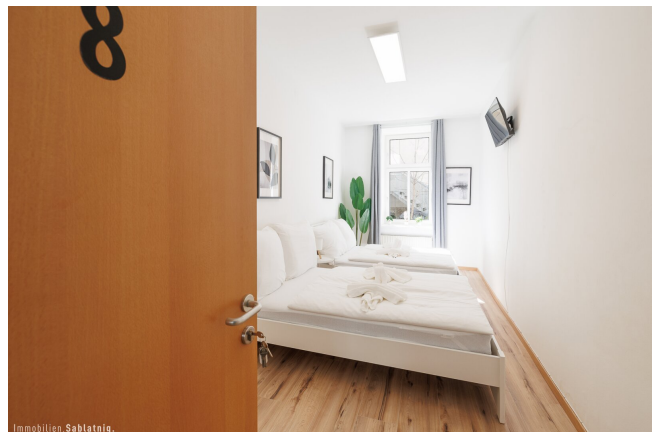
















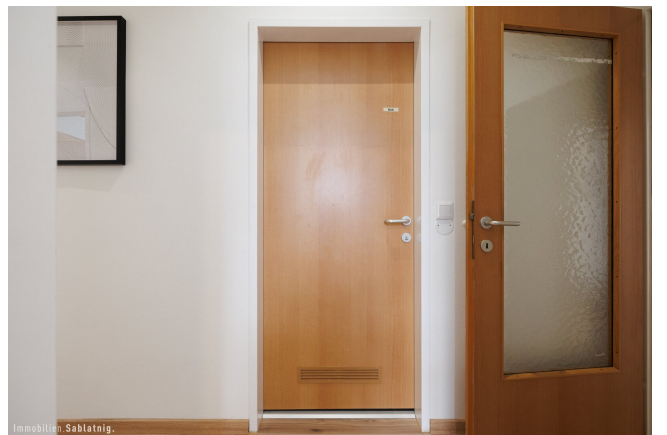


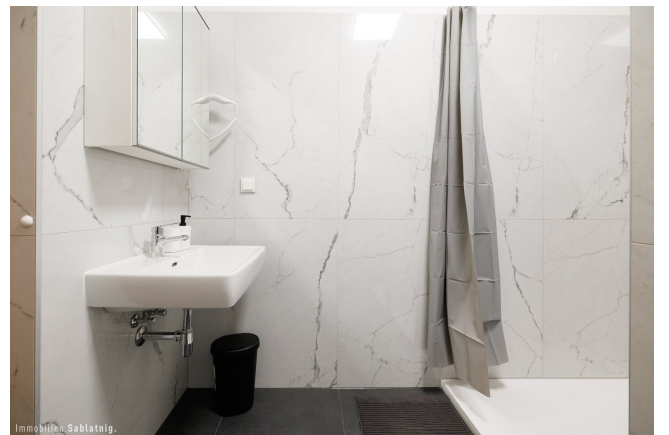
Immobilien.Sab



Immobilien.Sab













Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.















Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.









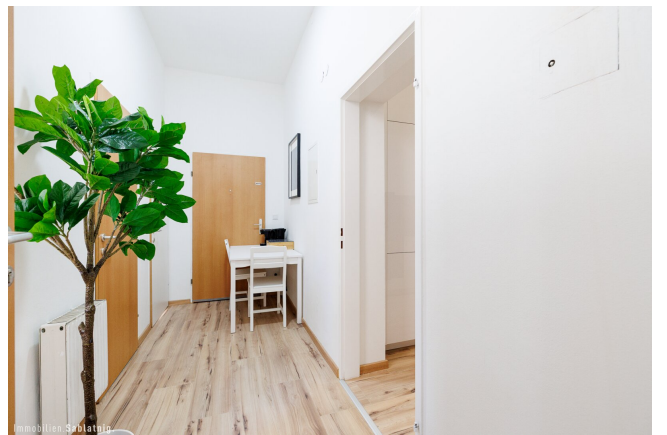
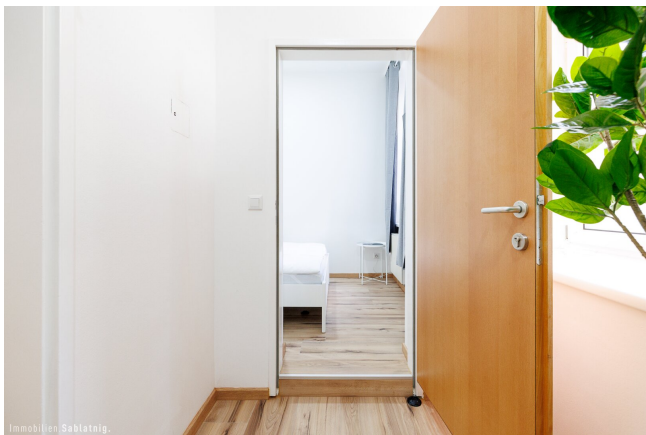
Immobilien.Sablatnig.

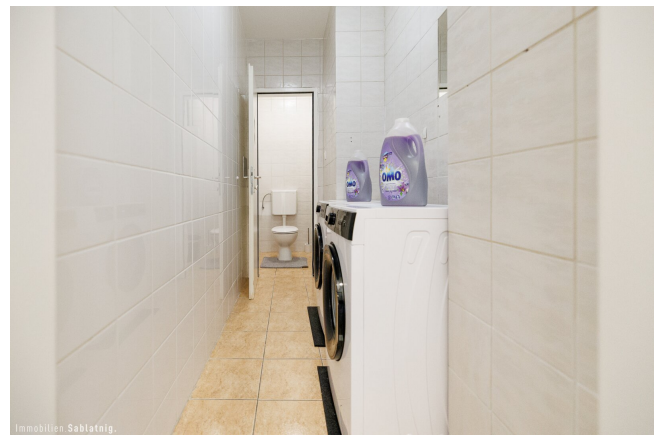


Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.













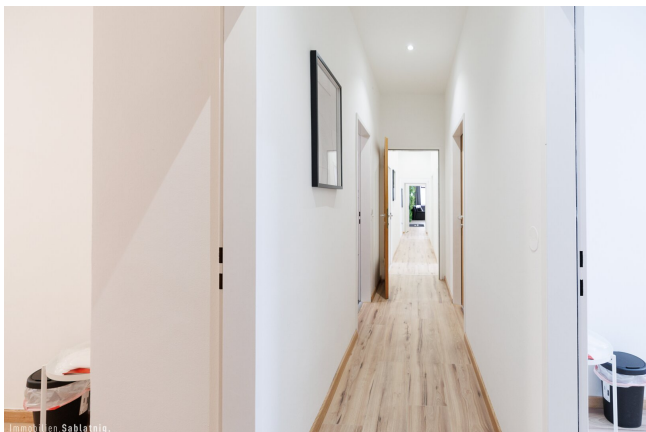




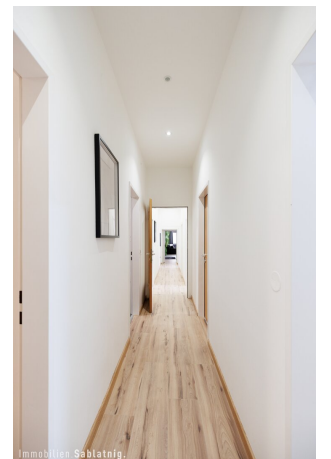




Immobilien.Sablatnig.



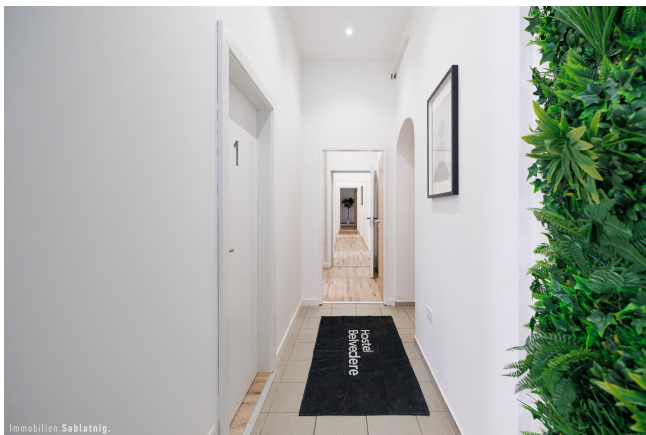
Immobilien.Sablatnig.



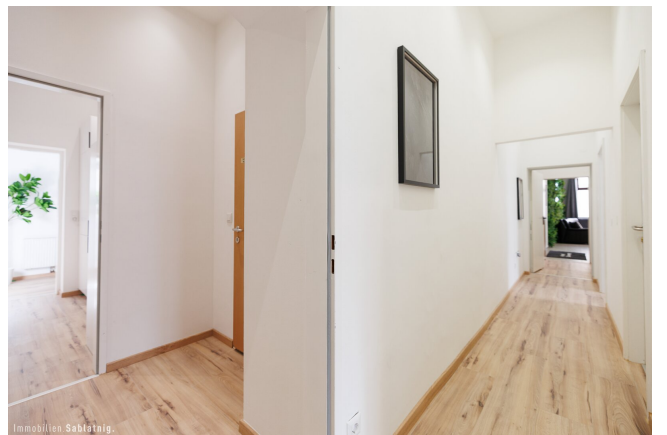
Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Objektbeschreibung

Das **Hostel Belvedere** befindet sich im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks (Wien 1040) und präsentiert sich als hochwertig sanierte, voll ausgestattete Beherbergungsimmobilie für **Kurzzeitvermietung, Airbnb- und Booking.com-Betrieb sowie klassisches Gastgewerbe**.

Das Objekt wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert und stellt heute ein sofort betriebsbereites, etabliertes und laufendes Geschäftsmodell mit ausgezeichneter Online-Reputation dar.

Raumkonzept & Aufteilung

Die Immobilie umfasst insgesamt **neun Zimmereinheiten**:

- 8 kleine Zwei- und Drei-Bettzimmer
- 1 eigenständige Top-9-Einheit mit privater Küche, Bad und WC

Zusätzlich stehen folgende Gemeinschaftsflächen zur Verfügung:

- 2 Gemeinschaftsbäder
- 2 separate WCs für die acht Zimmereinheiten
- 1 Gemeinschaftsküche für alle Gäste
- zusätzliche voll ausgestattete private Küche in Top 9

Die maßangefertigte Tischlerküche überzeugt durch modernes Design und ist mit hochwertigen Einbaugeräten von Bosch und Siemens ausgestattet.

Ausstattung & Highlights

- Komplettsanierung im Jahr 2026 inklusive neuer Böden und vollständig neu verfliester Bäder
- Hochwertige, vollständige Möblierung in allen Einheiten
- Jedes Zimmer mit eigenem TV
- Flächendeckendes WLAN mit strukturierter Netzaufteilung
- 3 Waschmaschinen und 3 Trockner für den Gästebetrieb
- Komplette ausgestattetes und sofort betriebsbereites Inventar
- Sämtliche Einrichtung verbleibt im Objekt

Betrieb & Wirtschaftlichkeit

Das **Hostel Belvedere** wird als voll funktionierendes und etabliertes Geschäftskonzept übergeben:

- Aktiver Betrieb auf Airbnb und Booking.com
- Durchgehend sehr gute 5-Sterne-Bewertungen
- Nachweisbare Hochsaison-Umsätze von bis zu 16.000 Euro pro Monat

Zusätzlich besteht eine eingespielte Personal- und Betriebsstruktur:

- Teilzeit-Reinigungskraft vorhanden (Übernahme möglich)
- Kosten ca. 1.500 Euro netto monatlich

- Auf Wunsch kann das bestehende Management zu Sonderkonditionen weitergeführt werden

Damit ist ein weitgehend passives Einkommensmodell mit minimalem Eigenaufwand möglich.

Ablöse & Übernahme

Für die vollständige Übernahme des gesamten Betriebs inklusive:

- kompletter Einrichtung und Inventar
- bestehendem Geschäftskonzept
- Online-Auftritt (Airbnb/Booking-Strukturen)
- etablierter Betriebsorganisation

wird eine Ablöse von 120.000 Euro VB (Verhandlungsbasis) verlangt.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie überzeugt durch ihre erstklassige Lage im 4. Bezirk mit optimaler Anbindung an:

- U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof
- zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten
- Gastronomie, Bildungseinrichtungen und medizinische Infrastruktur im direkten Umfeld

Die zentrale Lage macht das **Hostel Belvedere** besonders attraktiv für internationale Gäste, Geschäftsreisende und Kurzaufenthalte.

Fazit

Das **Hostel Belvedere** ist eine außergewöhnliche Gelegenheit, ein vollständig saniertes, sofort profitables und hervorragend bewertetes **Kurzzeitvermietungs- und Beherbergungskonzept in Wien** zu übernehmen.

Einsteigen, übernehmen, weiterführen – ohne Anlaufzeit, mit bestehender Marktposition, eingespieltem Personal und exzellenten Bewertungen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Axel Pagacz

? +43 678 129 30 10

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap