

**6,1% RENDITE: Zinshaus/ehemaliges Hotel mit 5  
Apartments, 1 Gartenwohnung und Geschäftslokal PLUS  
Ausbaupotenzial!**



**Objektnummer: 2627**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2345 Brunn am Gebirge   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                    |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert            |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 256,54 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 280,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 12                      |
| <b>Bäder:</b>            | 7                       |
| <b>WC:</b>               | 7                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 178,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 885.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



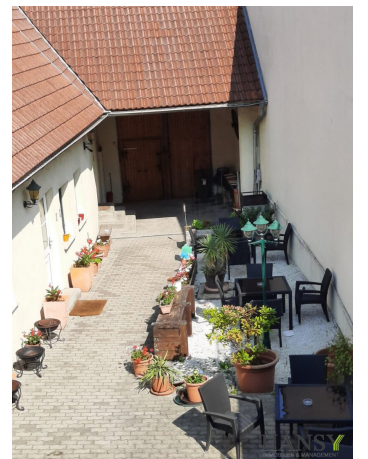
**Rene Hansy**

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

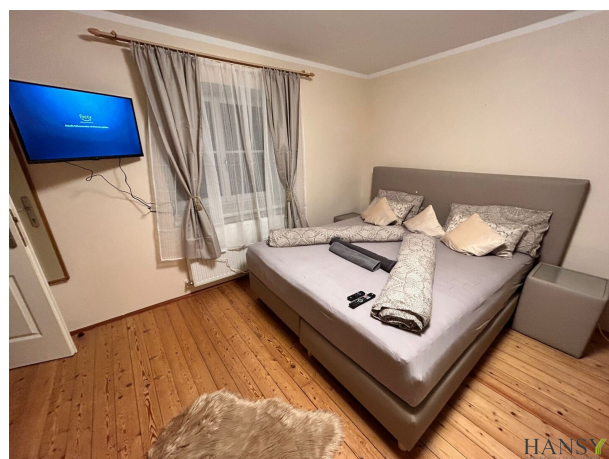




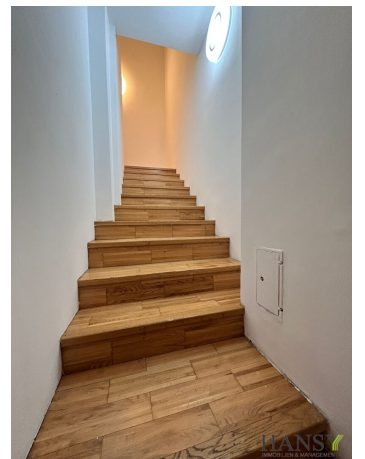














HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

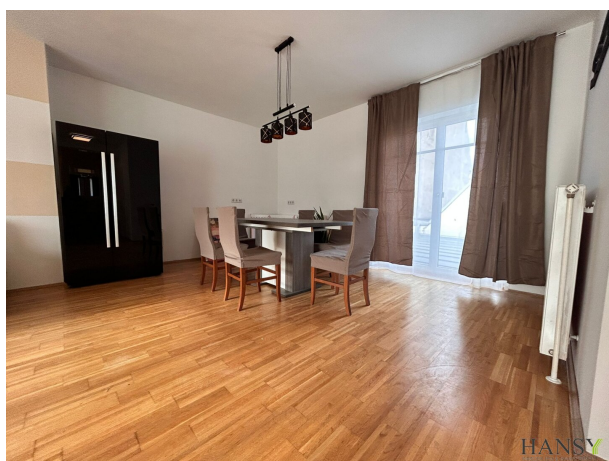


HANSY



HANSY







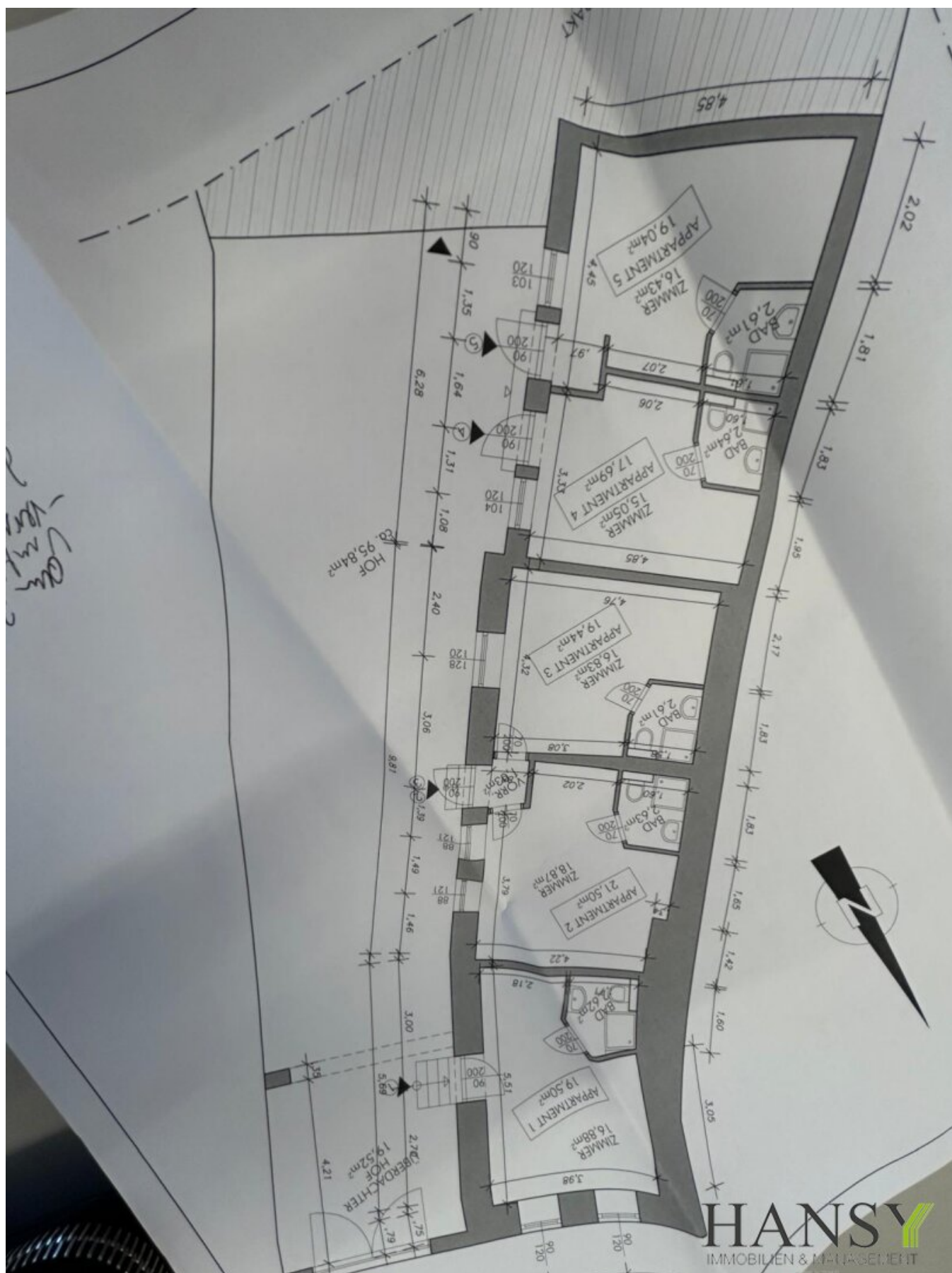


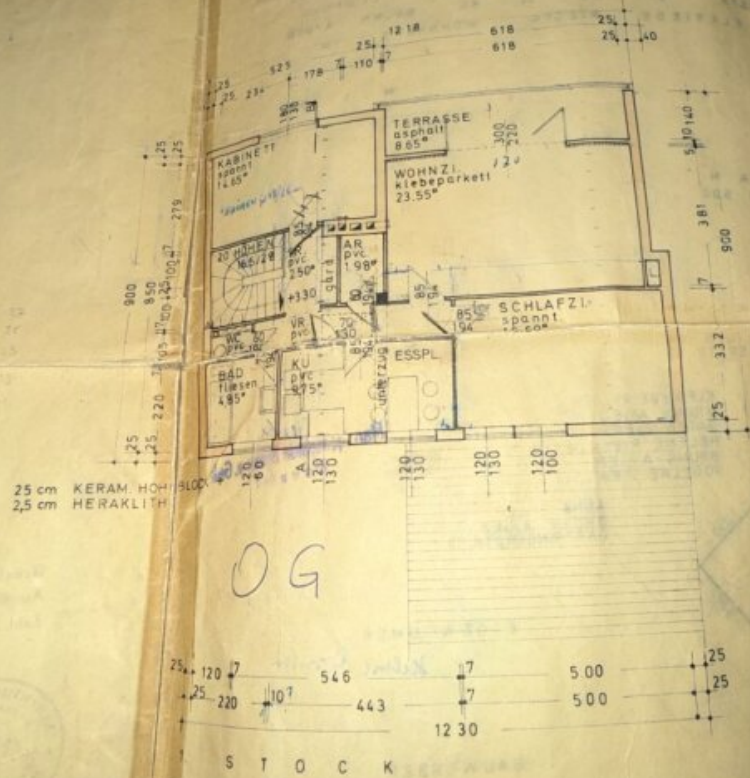




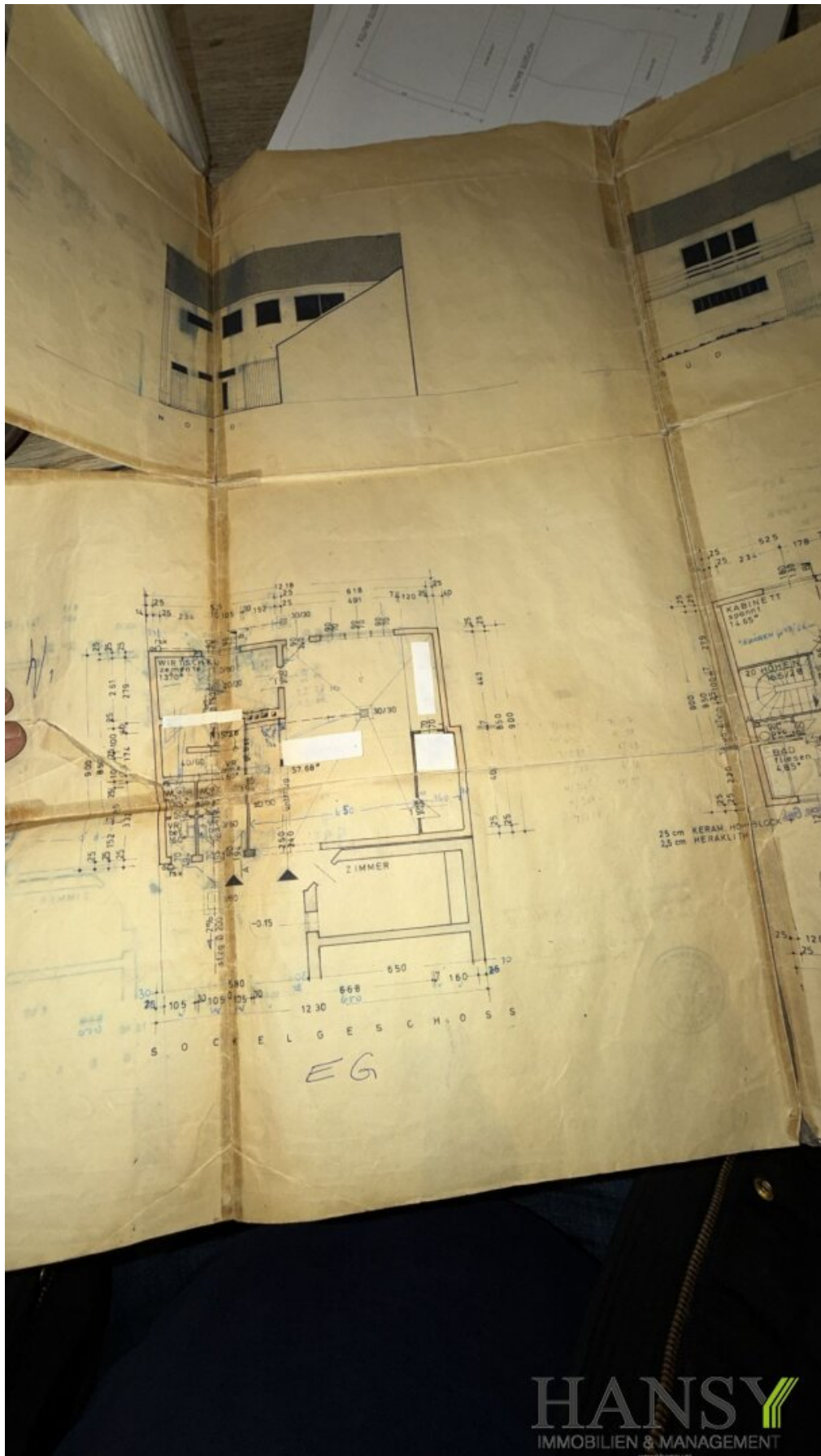












## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Zinshaus in Brunn am Gebirge präsentiert sich als solide Bestandsimmobilie mit attraktiver Mischnutzung und gutem Ertrag. Das Gebäude wurde ursprünglich als Hotel mit angeschlossenem Restaurant betrieben und später zu einem modernen Apartmenthaus umgestaltet. Die Immobilie bietet heute eine Kombination aus vollmöblierten Kleinapartments, einer großzügigen Hauptwohnung sowie einem separat zugänglichen Geschäftslokal.

Die Ausstattung ist gepflegt, die Grundrisse effizient geschnitten und der Nutzungsmix ermöglicht eine stabile und breit diversifizierte Einnahmestruktur. Durch seine Größe, Struktur und Lage eignet sich das Objekt besonders gut zur langfristigen Vermietung, zur kurz- oder mittelfristigen Serviced-Apartment-Nutzung sowie als solide Anlageimmobilie mit weiterem Entwicklungspotenzial. **Die derzeitige IST Nettomiete p.a. beträgt: 61.200€. Die Verträge sind alle befristet!**

## Einheitenübersicht

### 5 Kleinapartments (ca. 15–19 m²) – vollmöbliert

- Ideal als Mietwohnungen, Serviced Apartments, Mitarbeiterunterkünfte
- Jede Einheit ausgestattet mit:
  - Wohn-/Schlafraum
  - Eigener Küche
  - Modernem Badezimmer mit Dusche und WC
- Vollmöbliert inkl. Bett, Schrank, Kochzeile und Grundausstattung
- Hohe Nachfrage für Single- und Kurzzeitvermietung
- Sehr effizienter Grundriss – optimale Vermietbarkeit

### Hauptwohnung im 1. Obergeschoss (ca. 80 m²)

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Zwei Schlafzimmer



- Moderne Küche und Bad
- Zugang zu **8 m² Terrasse**
- Exklusiver **180 m² Eigengarten** in ruhiger Innenhoflage
- Perfekt geeignet als Vermietung, Betreiberwohnung oder langfristige Bestandseinheit

## **Geschäftslokal / Gewerbeeinheit (ca. 85 m²)**

- Flexible Nutzung (Büro, Praxis, Studio, Kleingewerbe)
- Gute Sichtbarkeit an frequentierter Straße
- Stabile Gewerbemiete erzielbar

## **Lagevorteile im Überblick:**

Brunn am Gebirge — eine Gemeinde südlich von Wien mit guter Verkehrsanbindung, ruhiger Wohnlage und Nähe zu Natur und Infrastruktur.

- Ruhige und trotzdem gut erreichbare Wohnlage — ideal für Bewohner, die das “Grüne + Nähe zur Stadt” schätzen.
- Gute Anbindung an das Verkehrsnetz: schnelle Erreichbarkeit nach Wien und Umgebung (z. B. mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln).
- Infrastruktur in der Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, lokale Geschäfte, Freizeitangebote und Nahversorgung in der Gemeinde bzw. in der Umgebung von Brunn am Gebirge.
- Für das Geschäftslokal: Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung kann eine gute Kundenstruktur entstehen — sowohl Bewohner der Apartments/Wohnung als auch externe Kunden.
- Garten und Terrasse bieten besonderen Wohnkomfort und Rückzugsmöglichkeit — ein Plus gegenüber klassischen Stadtwohnungen.

**Fazit zur Lage:** Die Lage in Brunn am Gebirge verbindet Ruhe, Grün, Wohnqualität und

gleichzeitig gute Erreichbarkeit — ideal für eine langfristige Nutzung als Investment oder Selbstnutzung.

### **Ideal für ...**

- Investoren, die ein gemischtes Portfolio aus Wohnungen und Gewerbe übernehmen möchten.
- Selbstnutzer, die Wohnen + Garten + Geschäftslokal (z. B. Home-Office, kleines Gewerbe, Praxis, Agentur) kombinieren möchten.
- Menschen, die flexibel wohnen wollen — kleine Apartments, großzügiges Wohnen oder Gewerbe unter einem Dach.
- Kapitalanleger mit Interesse an stabilen Mieteinnahmen durch vollmöblierte Apartments und Gewerbe.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie mich gleich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap