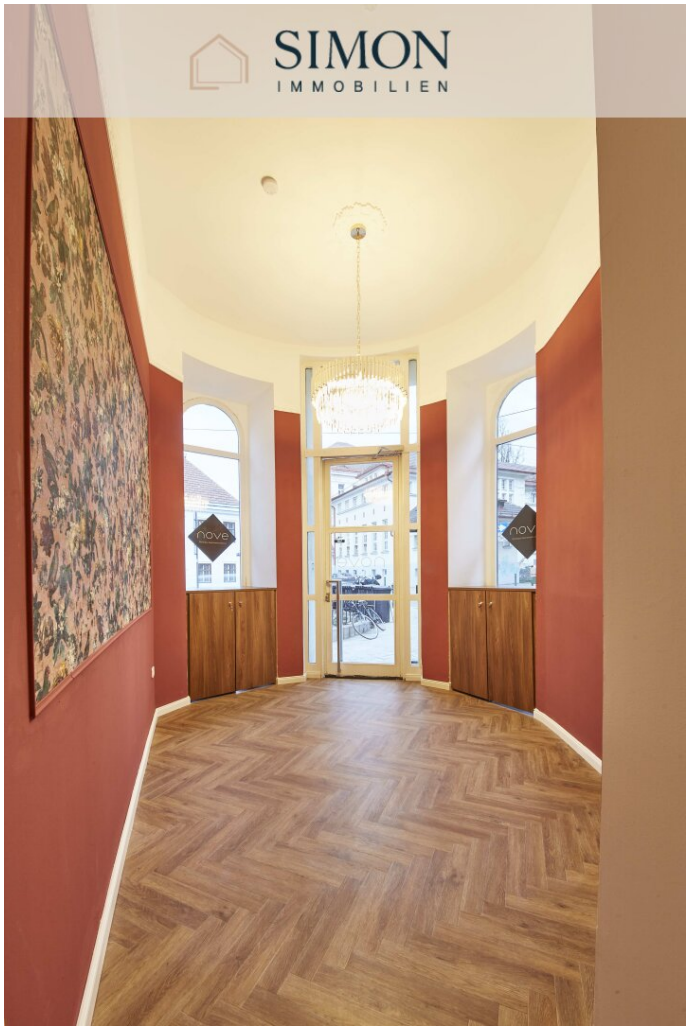
Attraktives Investment: Serviced Apartments im generalsanierten Altbau nahe U6



Objektnummer: 1709/2083

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sobieskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	209,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 139,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Mayr-Reisch

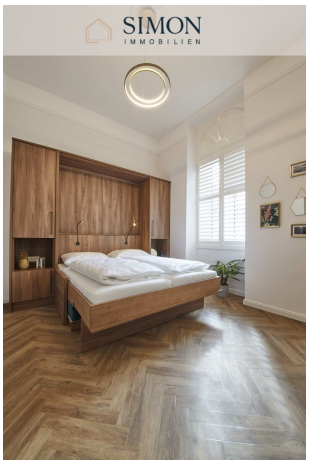
Simon Immobilien GmbH
Hellbrunnerstraße 9
5020 Salzburg

H +43 664 170 21 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
1


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
2


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
3


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
4


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
nove
5


SIMON
IMMOBILIEN

Betriebsanlageneinreichplan, Sobieskigasse 36, 1090 Wien
SIMON
IMMOBILIEN




SIMON
IMMOBILIEN
39 m²

SIMON
IMMOBILIEN



SIMON
IMMOBILIEN




SIMON
IMMOBILIEN
29 m²


SIMON
IMMOBILIEN
41 m²

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Mitten im begehrten Wiener Alsergrund eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige Erträge und flexible Nutzung setzen. In einem stilvollen Altbau vereint dieses Objekt klassischen Wiener Charme mit einem durchdachten, modernen Apartmentkonzept. Die Einheiten präsentieren sich hell, hochwertig ausgestattet und vollständig möbliert – ideal abgestimmt auf die Bedürfnisse von Kurzzeitgästen und Businesskunden. Dank der bestehenden Struktur als laufender Beherbergungsbetrieb kann der Betrieb nahtlos übernommen werden und generiert bereits stabilen Cashflow. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus urbaner Toplage und ruhigem Wohnumfeld, die sowohl Gästen als auch langfristigen Nutzern zugutekommt. Die klare Raumaufteilung, gepaart mit hochwertiger Sanierung, schafft eine nachhaltige Basis für verschiedenste Nutzungskonzepte. Ein separater Zugang mit eigenem Eingangsbereich unterstreicht die Unabhängigkeit dieser Einheit. Insgesamt ergibt sich ein Investment, das Substanz, Lage und Zukunftspotenzial überzeugend vereint.

HIGHLIGHTS

- Laufender Beherbergungsbetrieb mit stabiler Auslastung (~81 %)
- Sofortiger Cashflow ohne zusätzlichen Investitionsbedarf
- 5 voll ausgestattete Serviced Apartments
- Komplett möbliert inkl. Inventar im Kaufpreis enthalten
- Generalsaniert (2012) & hochwertig modernisiert (2022)
- 24h Self-Check-in System für effizienten Betrieb
- Flexible Widmung als Geschäftsfläche (z. B. Büro, Praxis, Co-Living)
- Separate Einheit mit eigenem Zugang & Lobbybereich

- Toplage im 9. Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur
- U6 Station „Nussdorfer Straße“ in unmittelbarer Nähe

OBJEKTDETAILS

- Lage: 1090 Wien, Alsergrund (Sobieskigasse / Ayrenhoffgasse)
- Einheiten: 5 Apartments
- Kapazität: bis zu 19 Gäste
- Nutzung: Serviced Apartments / Beherbergungsbetrieb
- Baujahr: Altbau, generalsaniert 2012
- Modernisierung: umfassend 2022
- Zustand: sehr gepflegt, neuwertig

AUSSTATTUNG

- Voll möblierte Apartments mit durchdachtem Einrichtungskonzept
- Moderne Küchenzeilen inkl. Geräte
- Hochwertige Bäder mit zeitgemäßer Sanitärausstattung
- Maßgefertigte Möbel (Tischlerqualität, u. a. Flexinno)

- Boxspringbetten für gehobenen Wohnkomfort
- Vinylböden in Fischgrätoptik
- Fußbodenheizung (Gasbrennwertgerät)
- Neue Fenster & Elektrik
- Innenjalousien aus Holz
- Gepäckschränke im Eingangsbereich
- Digitales Zugangssystem (PIN / Self-Check-in)

Hinweis:

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder einfach den aktuellen Marktwert erfahren?

Wir bieten Ihnen gerne eine **kostenlose und unverbindliche Online-Bewertung** an. So erhalten Sie eine klare Einschätzung – **transparent, professionell und persönlich**.

Besuchen Sie dafür einfach unsere Homepage und füllen Sie unter dem Reiter **„Bewertung“** Ihre Angaben aus.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch **persönlich für ein Gespräch oder eine Beratung** jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.