

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



Objektnummer: 2640

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	256,54 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	7
WC:	7
Terrassen:	1
Garten:	178,00 m²
Kaufpreis:	886.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

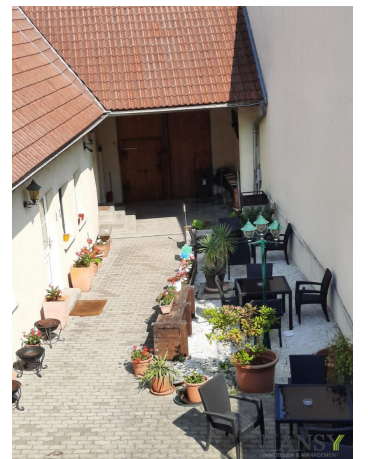
Ihr Ansprechpartner

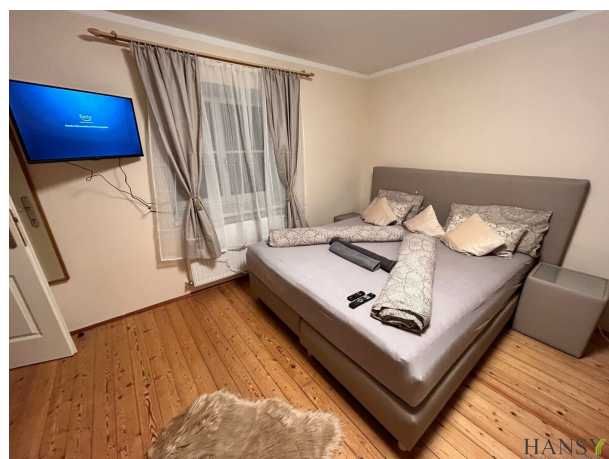


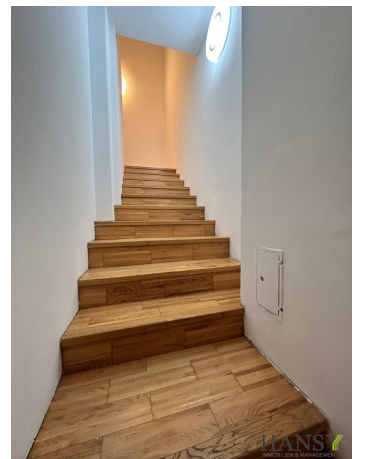
Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10
2500 Baden











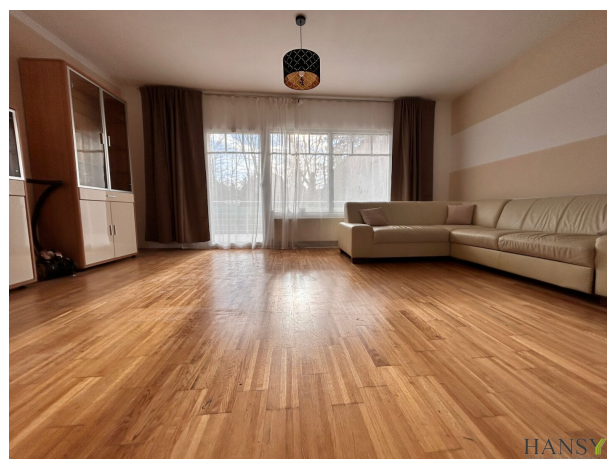
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY



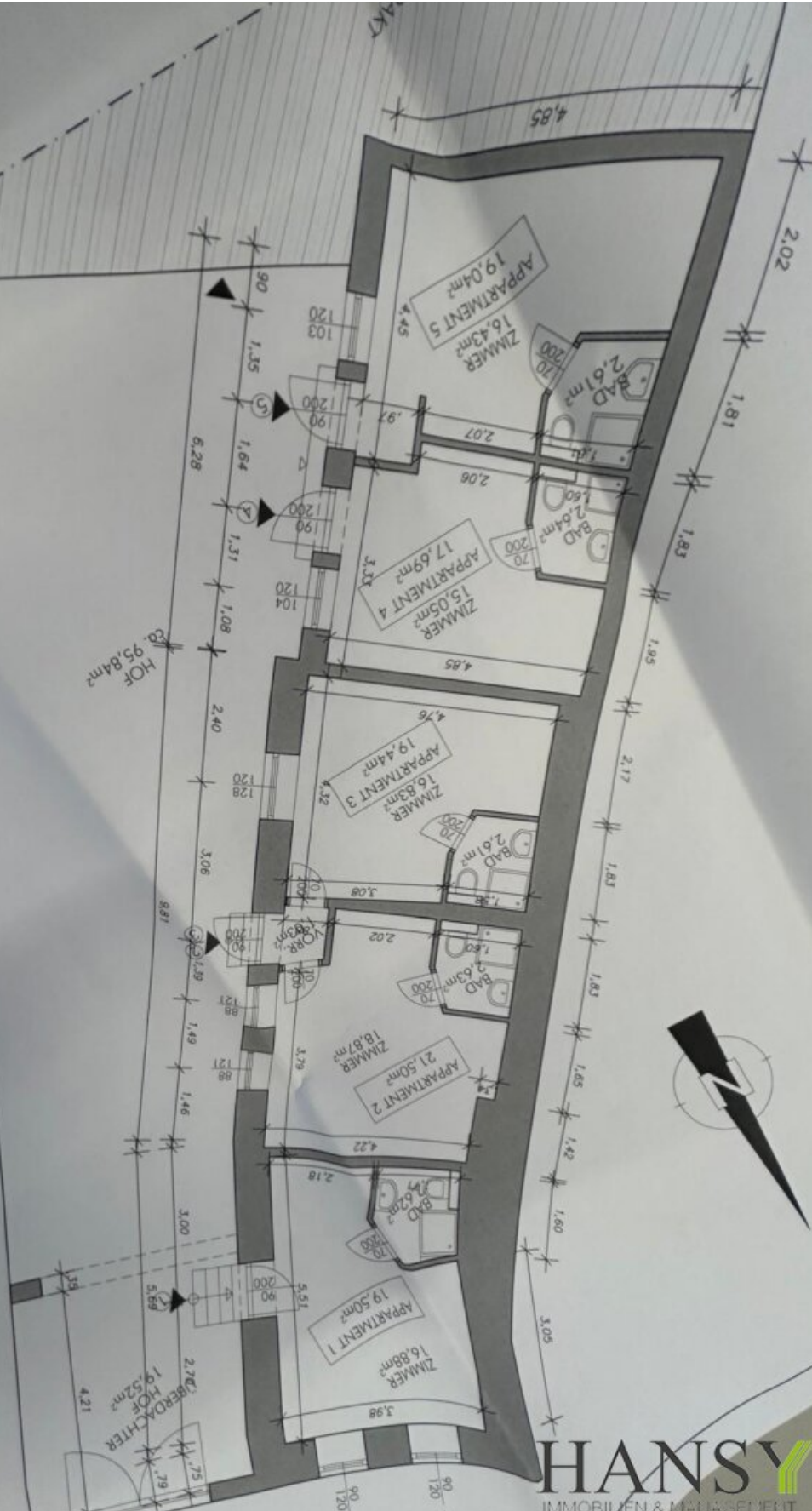
HANSY

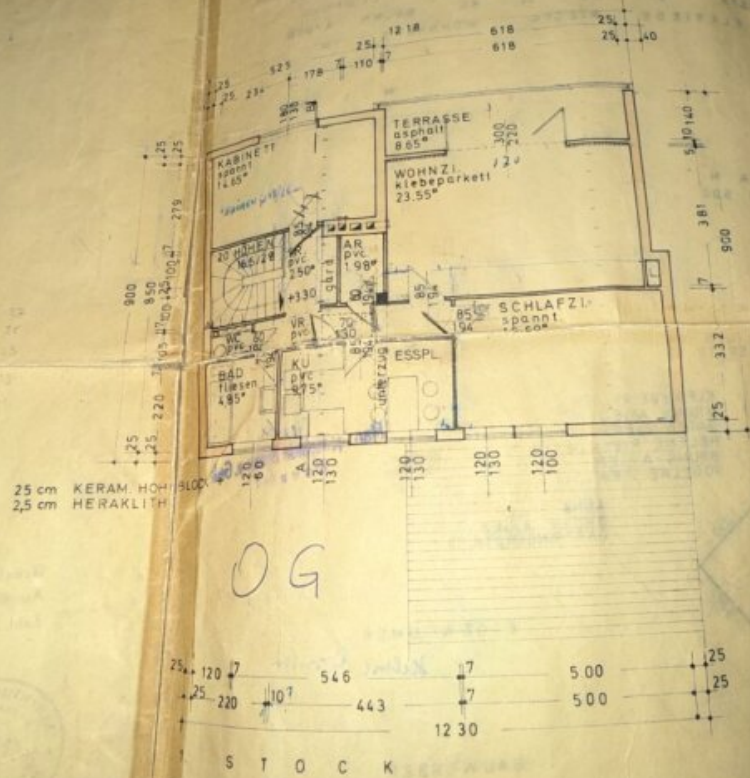












Objektbeschreibung

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap