Investment-Apartment in Top-Lage nahe 1. Bezirk | Beherbergungsbetrieb genehmigt | Nähe Urania & 1. Bezirk | Uniqa Tower | U1 Nestroyplatz | Donaukanal

Objektnummer: 6005

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	126,36 €
USt.:	12,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Investment-Apartment nahe 1. Bezirk | Genehmigter Beherbergungsbetrieb | € 169.000

Zum Verkauf gelangt ein **attraktives Apartment mit zusätzlicher Nutzfläche in zentraler Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk**, nur unweit des 1. Bezirks. Die Immobilie bietet insbesondere für **Anleger, Investoren und Betreiber eines Beherbergungsbetriebs** eine interessante Investmentmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der **genehmigte Beherbergungsbetrieb**. Die entsprechende behördliche Bewilligung für die Nutzung als Beherbergungsstätte liegt vor. Dadurch bietet die Einheit interessante Voraussetzungen für die **kurzfristige bzw. touristische Vermietung an Wien-Besucher**.

Das Apartment befindet sich im **Erdgeschoss und ist hofseitig gelegen**.

Attraktives Potenzial für Betreiber und Investoren

Nach Angaben und basierend auf den **bisherigen Erfahrungswerten des derzeitigen Betreibers** wurden mit der Einheit zuletzt Umsätze im Bereich von **rund € 1.600 monatlich** erzielt.

Auf Basis dieser bisherigen Erfahrungswerte ergibt sich ein interessantes wirtschaftliches Potenzial für Käufer, die das Apartment weiterhin im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs nutzen möchten. Die tatsächlichen Umsätze sind insbesondere von **Auslastung, Preisgestaltung, Saison und Betriebsführung** abhängig.

Wichtiger Hinweis: Bei sämtlichen Angaben zu bisherigen oder möglichen Umsätzen handelt es sich ausschließlich um **unverbindliche Erfahrungswerte bzw. Angaben des derzeitigen Betreibers**. Diese stellen weder eine Zusicherung noch eine Garantie für zukünftige Umsätze, Erträge, Auslastungen oder Renditen dar. Die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung kann insbesondere aufgrund von Auslastung, Preisgestaltung, Saison, laufenden Kosten, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der jeweiligen Betriebsführung abweichen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk und in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt**.

Der 1. Bezirk sowie zahlreiche innerstädtische Ziele sind in kurzer Zeit erreichbar.

Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die Kombination aus **zentraler Wiener Lage und bestehender Genehmigung für den Beherbergungsbetrieb**bietet die Immobilie interessante Voraussetzungen für Anleger, Investoren und Betreiber.

Highlights auf einen Blick

- **Genehmigter Beherbergungsbetrieb**
- Zentrale Lage im **2. Wiener Gemeindebezirk nahe dem 1. Bezirk**
- **ca. 27 m² Nutzfläche**
- **Kaufpreis: € 169.000**
- Erdgeschoss
- Hofseitige Lage
- Erfahrungswert des derzeitigen Betreibers von **rund € 1.600 Monatsumsatz**
- Interessantes Potenzial für die **kurzfristige bzw. touristische Vermietung**
- **Fußbodenheizung**
- **Luftwärmepumpe**
- Sehr gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Entfernung

- Besonders interessant für **Anleger, Investoren und Betreiber**

Laufende Kosten

Betriebskosten: € 139,00 monatlich inkl. USt.

Rücklage: € 58,50 monatlich

Monatliche Gesamtvorschreibung: € 197,50

Die aktuelle Vorschreibung für 2026 weist Betriebskosten von € 126,36 netto zzgl. € 12,64 USt. sowie eine Rücklage von € 58,50 aus.

Kaufpreis

€ 169.000

Hinweis: Die Angaben zum Objekt erfolgen auf Basis der vom Eigentümer bzw. Betreiber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Angaben zu Umsätzen und wirtschaftlichem Potenzial sind unverbindlich und stellen keine Garantie oder Zusicherung zukünftiger Ergebnisse dar.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 169.000,- VHB

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap