Studio Wohnung mit Airbnb Ausnahmebewilligung + bewilligten Balkon

Objektnummer: 271546541

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hannovergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	29,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	73,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €

Ihr Ansprechpartner

Lea Leichtfried

Immobiliaris GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 664 1607111

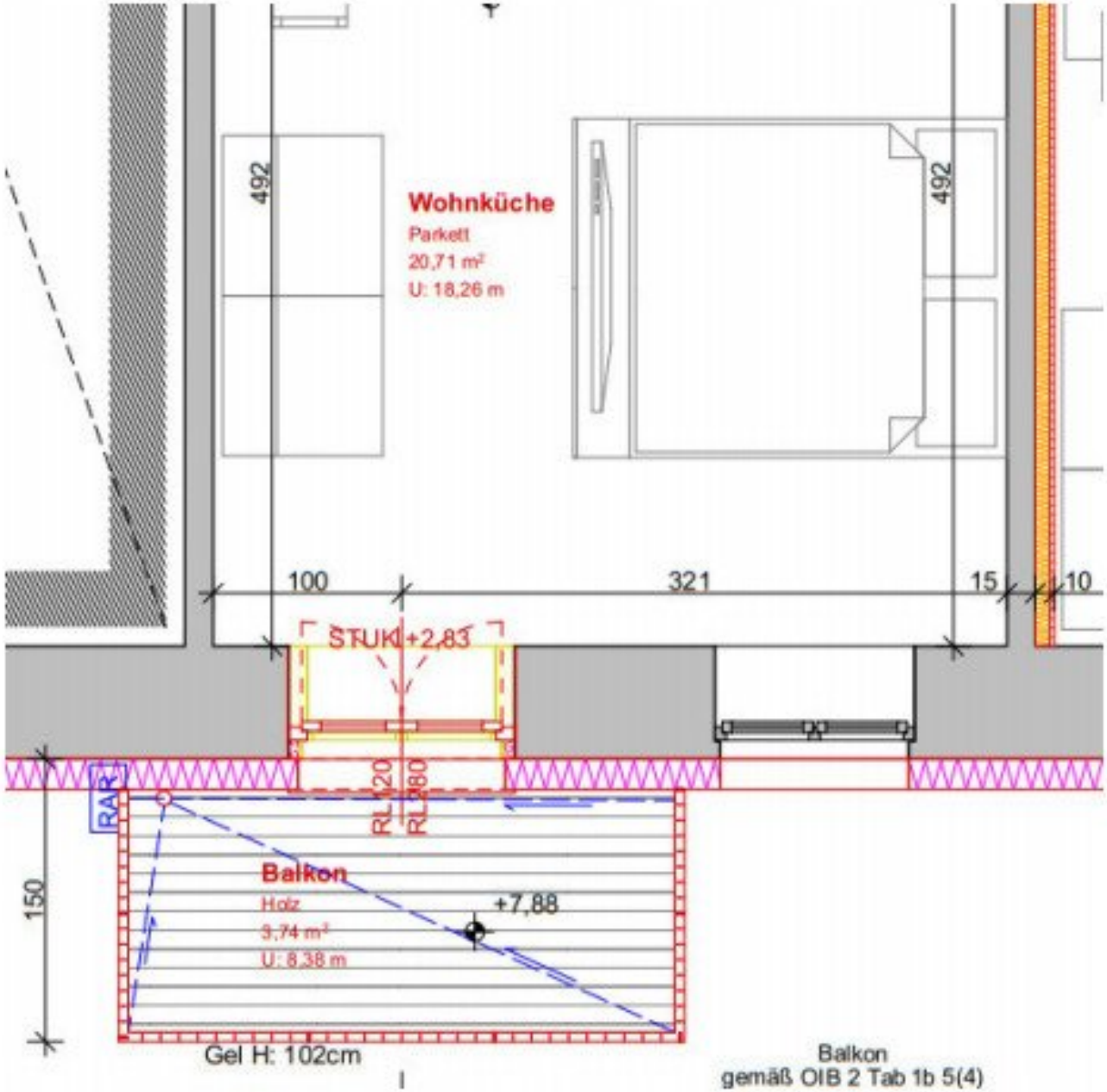
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MATISSE
ATELIER NOIR

ZADRAN MARKT
Lyco
Lyco

Feuer-
löscher

21
20
W1
BAD
1,97 m2
80
200
B1
LO
KÜCHE
5,50 m2
7,75 m2
WC
LICHTHOI
E
NK
80
200
15
90
10
166
105
15
421
15
15
ZIMMER
20,66 m2
TOP 20
28,13 M2
28,41 M2
HANNOVERGASSE


Wohnküche
Parkett
20,71 m²
U: 18,26 m
492
492
100
321
15
10
STUKI +2,83
RL 120
RL 280
RAF
150
Balkon
Holz
3,74 m²
U: 8,38 m
+7,88
Gel H: 102cm
Balkon
gemäß OIB 2 Tab 1b 5(4)

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt eine **gepflegte, helle 1-Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss** (mit zukünftigen **Lift**) eines klassischen Wiener Altbaus, welcher derzeit umfassend **revitalisiert** wird. Die Arbeiten sind bereits in vollem Gange und werden der Liegenschaft in naher Zukunft ein deutlich aufgewertetes, modernes Erscheinungsbild verleihen.

Im Zuge der Generalsanierung werden unter anderem:

- ein Lift eingebaut
- eine zentrale Luftwärmepumpe installiert
- die allgemeinen Teile des Hauses umfassend saniert
- Balkone errichtet

Die Wohnung selbst wurde kürzlich aufgefrischt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge dessen wurde:

- die Wohnung frisch ausgemalt
- die Türen überarbeitet
- die Sanitärbereiche modernisiert

Um bereits vor Fertigstellung der zentralen Heizlösung eine sofortige Nutzbarkeit zu gewährleisten, wurde eine hochwertige Übergangslösung geschaffen:

- Installation neuer **Infrarotpaneele**

- zusätzliche Heizung im Badezimmer für erhöhten Komfort
- neuer **Warmwasserspeicher** bereits eingebaut

Sämtliche Arbeiten wurden von einer qualifizierten Fachfirma durchgeführt, entsprechende Rechnungen liegen vor.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit voll ausgestatteter Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn- und Schlafbereich

Ein weiterer Vorteil ist der bereits **bewilligte Balkon**, welcher im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden kann und zusätzlichen Wohnwert schafft.

Besonders hervorzuheben:

- **Airbnb-Sonderbewilligung (befristet bis 05/2030)** vorhanden
- sofortige Nutz- und Vermietbarkeit gegeben
- attraktives Investmentpotenzial, insbesondere für Kurzzeitvermietung

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder stehen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

*Die Abbildungen in der Anzeige enthalten teilweise Visualisierungen in Form von Renderings

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap