Renoviertes Wohn- und Geschäftshaus mit 19 Apartments in Wien 1230



Objektnummer: 5420/8504

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Zimmer:	19
Stellplätze:	11
Gesamtmiete	26.975,26 €
Kaltmiete (netto)	20.000,00 €
Kaltmiete	22.975,26 €
Betriebskosten:	2.975,26 €
USt.:	4.000,00 €

Provisionsangabe:

82.710,94 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

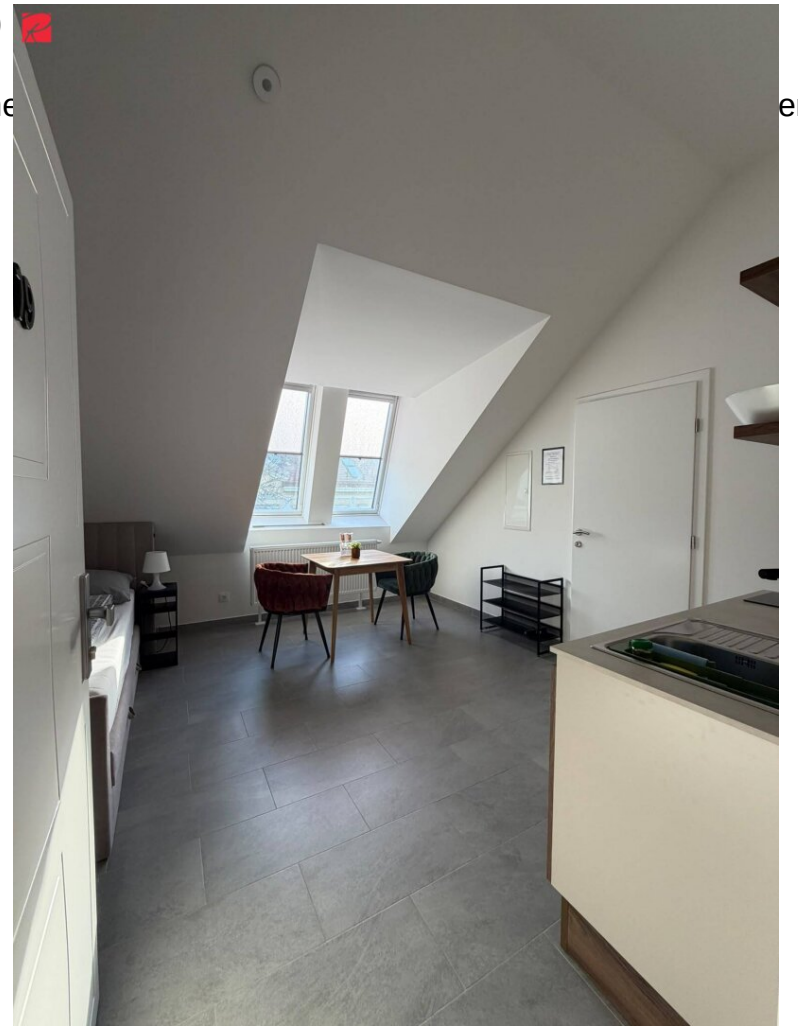


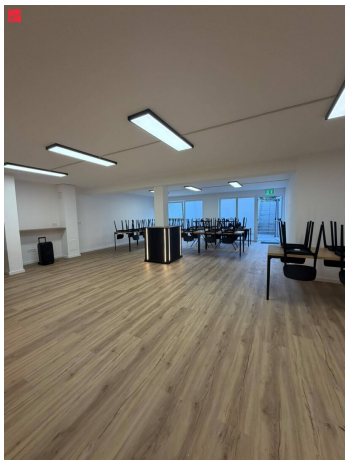
Dada Nezirovic

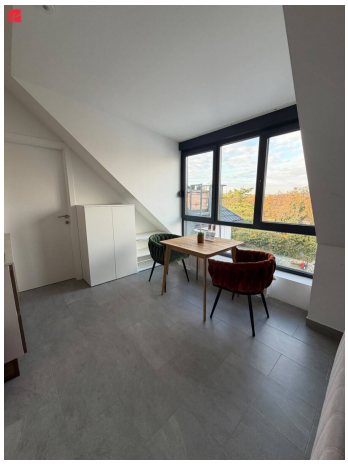
Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien
Mariahilferstraße 123/3
1060 Wien

T +43 676 3763030

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES PACHTANGEBOT

Attraktive Beherbergungsimmobilie mit 19 vollausgestatteten Apartments, Gastronomiebetrieb und vielseitigem Nutzungspotenzial

Objektbeschreibung:

Zur Verpachtung gelangt eine attraktive und umfassend sanierte Liegenschaft im 23. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt bietet eine interessante Kombination aus Beherbergung, Gastronomie und zusätzlichen Vermietungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft wurde in den Jahren **2018 bis 2020 vollständig saniert und modernisiert** und präsentiert sich mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit für professionelle Betreiber, Gastronomen und Investoren.

Insgesamt stehen 19 **vollausgestattete Apartments** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine bereits vermietete Pizzeria, einen separaten Partyraum sowie großzügige Parkmöglichkeiten.

Jedes Apartment bietet:

- Eigenes Badezimmer mit Dusche und WC
- Voll ausgestattete Küche
- Kaffeemaschine
- Funktionale und komfortable Einrichtung
- TV

Die Apartments eignen sich sowohl für die klassische Langzeitvermietung als auch für eine tageweise Vermietung an Gäste.

Aufteilung und Vermietungskonzept:

- 6 Apartments sind Langzeit vermietet

- Die verbleibenden 13 Apartments können vom zukünftigen Pächter flexibel genutzt werden.

- Wahlweise ist eine tageweise Vermarktung über Plattformen wie Booking.com möglich.

Eine entsprechende Beherbergungsmöglichkeit ist vorhanden, wodurch eine tageweise Vermietung grundsätzlich ermöglicht wird. Die konkrete Nutzung richtet sich nach den geltenden behördlichen und gewerberechtlichen Voraussetzungen.

Dachgeschoss:

Auch das Dachgeschoss wurde zu Apartments ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohn- und Vermietungsraum.

Die Apartments im Dachgeschoss verfügen zusätzlich über eine **Klimaanlage**, was insbesondere bei kurzfristigen Aufenthalten einen attraktiven Mehrwert darstellt.

Gastronomie – Vermietete Pizzeria:

Ein weiterer Bestandteil der Liegenschaft ist eine bereits vermietete Pizzeria.

Dadurch wird das Gesamtkonzept um einen Gastronomiebereich ergänzt, der eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Objekts bietet.

Weitere Ausstattung und Gemeinschaftsbereiche

Die Immobilie verfügt über zahlreiche zusätzliche Einrichtungen:

- **11 PKW-Stellplätze**

    - 8 Stellplätze im rückwärtigen Innenhof

    - 3 Stellplätze im vorderen Eingangsbereich

- Eigene Waschküche
- Separater Partyraum mit zusätzlichem Vermietungspotenzial
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Apartments
- Garten

Der Partyraum bietet eine weitere Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung und kann beispielsweise für Veranstaltungen oder private Feiern vermietet werden, vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigungen. Separater Eingang für ca 60 Personen geeignet.

Technische Ausstattung:

- Komplettsanierung zwischen 2018 und 2020
- Gasetagenheizung
- Badezimmer mit Dusche und WC in sämtlichen Apartments
- Eigene Küchen mit Kaffeemaschinen
- Klimaanlagen in den Dachgeschoss-Apartments

Durch die Kombination aus Beherbergung, Gastronomie und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese vielseitig nutzbare Liegenschaft im 23. Wiener Gemeindebezirk eine interessante Gelegenheit zur Übernahme und langfristigen Pacht für einen professionellen Betreiber.

Gesamtbelastung: 26.975,26€ monatlich inkl. BK und USt.

Kaution: 3 BMM

Pachtdauer: 10 Jahre

Provision: 3 BMM + 20% Ust.

ACHTUNG: Strom ist nach Verbrauch und Anbieter zu bezahlen!

Die Bilder sind aus verschiedenen Apartments.

19 vollausgestattete Apartments, eine vermietete Pizzeria, 11 Parkplätze, ein Partyraum und eine umfassende Sanierung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Möglichkeit für Betreiber mit unternehmerischem Konzept.

Kontakt

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 676 37 63 030**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Dada Nezirovic, Roderick Scherer Immobilien.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap