

## **Top-Investment für Kurzzeitvermietung – Große Altbauwohnung in Bestlage**



**Objektnummer: 7398/104405**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.491,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,68 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	37,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

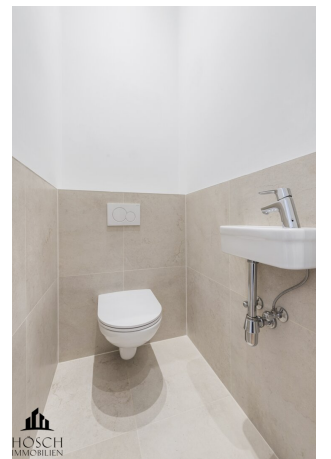
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien







  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









McGrundriss

# Objektbeschreibung

## **Design trifft Rendite – Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit Airbnb-Potenzial in Bestlage**

Einladend. Stilvoll. Ertragsstark.

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss vereint den unverwechselbaren Wiener Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort – und bietet gleichzeitig eine ideale Grundlage für **Kurzzeitvermietung oder ein exklusives City-Apartment**.

Hier wurde nicht nur renoviert – hier wurde ein Konzept umgesetzt:

**Klassischer Fischgrätparkett trifft auf moderne, hochwertig ausgestattete Nassräume** und schafft genau jene Atmosphäre, die bei Gästen besonders gefragt ist.

Die mit viel Liebe zum Detail durchgeführte Sanierung setzt auf **erstklassige Materialien und zeitloses Design** – perfekt, um ein stilvolles und zugleich wirtschaftlich attraktives Investment zu realisieren.

### **Attraktives Investment mit rechtlicher Perspektive:**

Die **Widmung als Ferienapartment ist möglich** und eröffnet somit spannende Perspektiven im Bereich der Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb), vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

### **Altbauflair, das begeistert:**

Das Gebäude präsentiert sich als echter Wiener Altbautraum – makellos gepflegt, mit beeindruckendem Stuck und eleganter Erscheinung. Ein Ambiente, das besonders bei internationalen Gästen stark nachgefragt ist und sich ideal für **hochwertige Vermietungskonzepte** eignet.

### **Top-Lage mit maximaler Nachfrage:**

Nur wenige Schritte von der Volksoper entfernt, zwischen den U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße und Währinger Gürtel gelegen.

Diese Mikrolage bietet alles, was für eine erfolgreiche Vermietung entscheidend ist:

- perfekte öffentliche Anbindung

- zahlreiche Restaurants, Cafés & Bars
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- hohe Lebensqualität in einer der schönsten Altbaugegenden Wiens

Eine Kombination, die **hohe Auslastung und attraktive Tagesraten** ermöglicht.

***Hinweis:***

Die dargestellten Fotos sind Musterbilder einer vergleichbaren, bereits fertiggestellten Wohnung desselben Eigentümers und zeigen den hochwertigen Standard der Sanierung.

Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf.

**Kaufpreis:** € 249.000,--

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Die Vertragserrichtung und treuhändige Abwicklung erfolgt durch

**Mag. Alexandra Serek**, Fichtegasse 2A, 1010 Wien

Honorar: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Informationen oder zur Besichtigung steht Ihnen

**Herr Lucas Taufer** gerne zur Verfügung:

+43 660 7542528

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap