

**Seltenheit | Attraktives Beherbergungs- bzw. Wohn- u.  
Geschäftshaus | 30 Parkplätze | E-Ladesäulen | Barrierefrei  
mit Aufzug | u.a. Moderne Ausstattung inkl.  
Loxone-Systeme und Klimaanlage**



Hausansicht

**Objektnummer: 15033**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	654,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.030,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

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



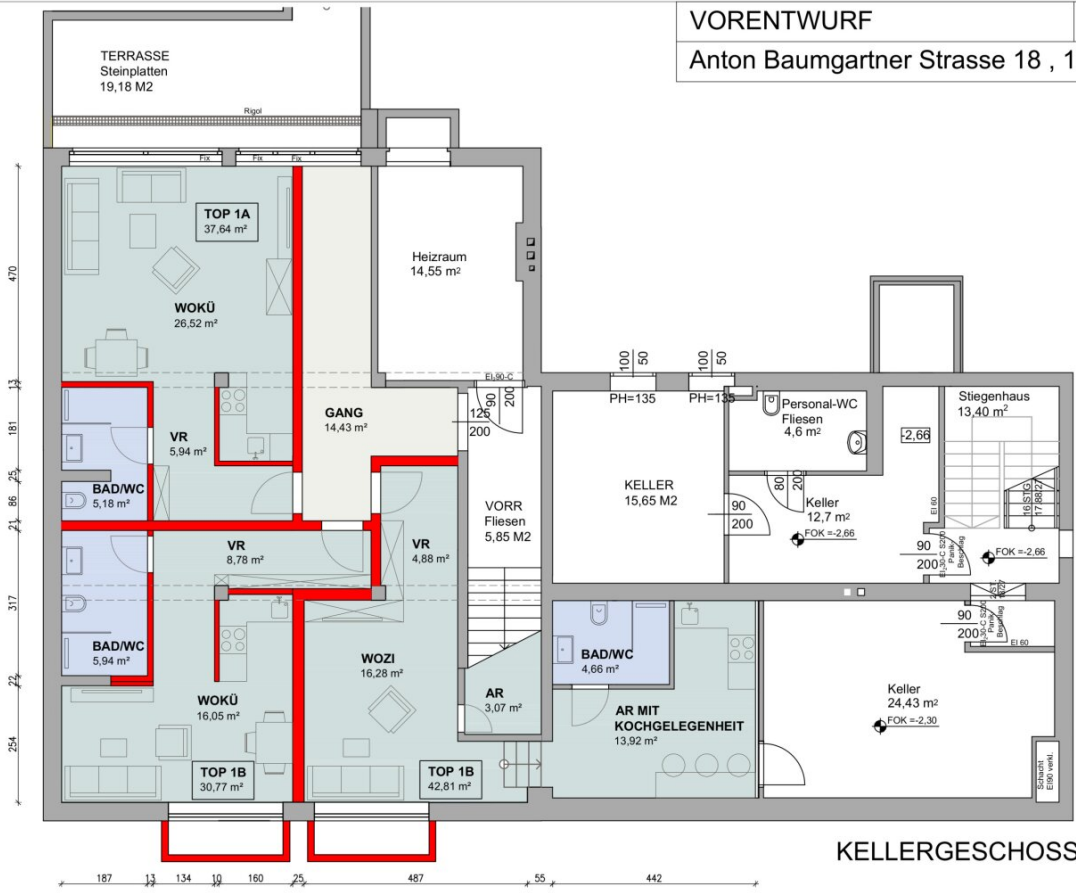




VORENTWURF

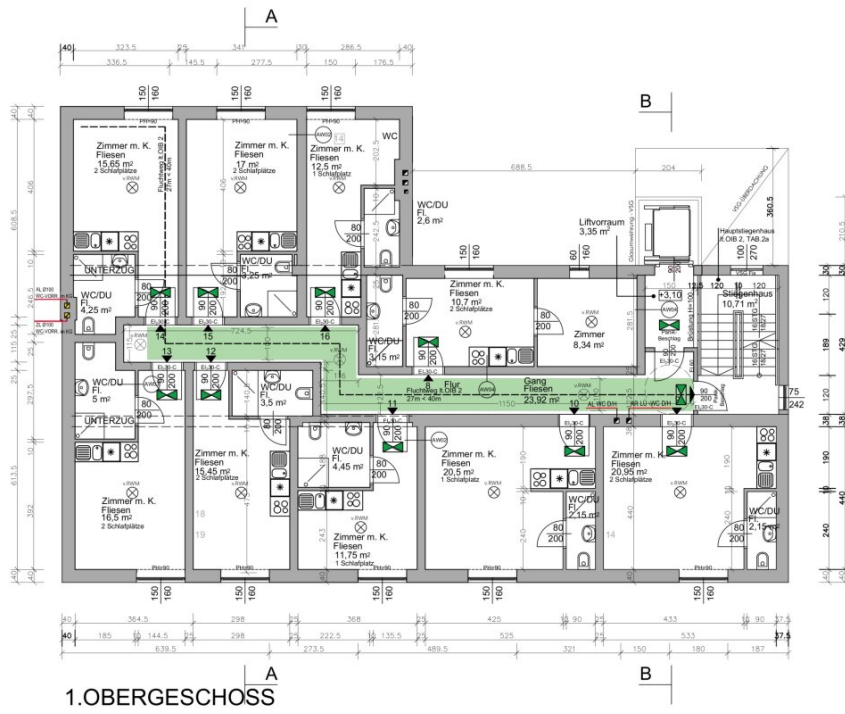
M 1:100

Anton Baumgartner Strasse 18, 1230 Wien



KELLERGESCHOSS









## Objektbeschreibung

### **ACHTUNG Kurzzeitvermieter! Mit Widmung "Beherbergung"! Hohe Ertragswerte!**

Dieses **viergeschossige Gebäude** steht zum Verkauf und wurde in den 1970er Jahren erbaut und wurde ca. 1980 und 2018 weiter ausgebaut und modernisiert. Das Dachgeschoss wurde 2022 ausgebaut.

Das Objekt umfasst insgesamt **20 Apartments, 1 Geschäftslokal und 3 geplante Wohnungen im Souterrain**. Von den 20 Apartments sind derzeit 14 befristet vermietet. Die restlichen 6 Einheiten werden für Kurzzeitvermietungen genutzt.

Im mit Tageslicht belichteten **Kellergeschoss** sind **drei attraktive Wohnungen** geplant, die zeitnah realisiert werden. Die erste Wohnung bietet ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zweite umfasst ca. 31 m<sup>2</sup> und die dritte ca. 43 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind **durchdacht gestaltet** und verfügen über eine Wohnküche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Toilette. Der Zugang zu allen Wohnungen im Kellergeschoss erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse. Zusätzlich befindet sich im Keller der Heizraum mit zwei Heizthermen und einem ca. 3000-Liter-Warmwasserspeicher.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **fünf gut ausgestattete Apartments**, die **zwischen ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 23 m<sup>2</sup>** groß sind. Jedes **Apartment ist funktional gestaltet** und verfügt über eine Kochnische sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Eine Geschäftsfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>, die derzeit als **Pizzeria** genutzt wird, **ergänzt das Erdgeschoss**. Die Pizzeria bietet einen praktischen straßenseitigen Zugang.

Das **erste Obergeschoss** umfasst **neun weitere, effizient geschnittene Apartments**, die **zwischen ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 21 m<sup>2</sup>** groß sind. Auch diese Einheiten sind mit einer Kochnische sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche und Toilette ausgestattet. Alle **Apartments sind bequem über den Aufzug erreichbar**.

Im **Dachgeschoss** entstehen aktuell **sechs moderne Apartments**, die sich in der finalen Bauphase befinden. Diese Wohnungen bieten Flächen **zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 28 m<sup>2</sup>** und sind mit hochwertigen Kochnischen, modernen Badezimmern mit Dusche und WC, **Klimaanlagen** sowie innovativen **Loxone-Systemen** ausgestattet. Der **Zugang** erfolgt ebenfalls **über den Aufzug**.

Das Gebäude ist **vollständig barrierefrei** gestaltet und verfügt über **einen Aufzug, der alle Stockwerke bedient**. Im Innenhof stehen **30 Stellplätze zur Verfügung**, darunter **zwei mit E-Ladesäulen**. Eine **gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner** rundet das Angebot für die Mieter ab.

**Die Haus teilt sich wie folgt auf:**

## **Kellergeschoss:**

- Wohnküche, ca. 27 m<sup>2</sup>
- Bad/WC, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 19 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad/WC, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad/WC, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Kochgelegenheit, ca. 14 m<sup>2</sup>
- Heizraum, ca. 15 m<sup>2</sup>

- WC, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Kellerraum, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Kellerraum, ca. 13 m<sup>2</sup>
- Kellerraum, ca. 24 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss:**

- Geschäftslokal, ca. 38 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, 14 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 22 m<sup>2</sup>

### **AP 1:**

- Zimmer, ca. 19 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 4 m<sup>2</sup>

**AP 2:**

- Zimmer, ca. 23 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 5 m<sup>2</sup>

**AP 3:**

- Zimmer, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 5 m<sup>2</sup>

**AP 4:**

- Zimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 5 m<sup>2</sup>

**AP 5:**

- Zimmer, ca. 16 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 4 m<sup>2</sup>
- Passage, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Stiegenhaus + Liftvorraum, ca. 17 m<sup>2</sup>

**1. Obergeschoss:**

**AP 6:**

- Zimmer 1, ca. 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 8 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>

**AP 7:**

- Zimmer, ca. 21 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 2 m<sup>2</sup>

**AP 8:**

- Zimmer, ca. 21 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 2 m<sup>2</sup>

**AP 9:**

- Zimmer, ca. 12 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

**AP 10:**

- Zimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

**AP 11:**

- Zimmer, ca. 17 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 5 m<sup>2</sup>

**AP 12:**

- Zimmer, ca. 16 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

**AP 13:**

- Zimmer, ca. 17 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>

**AP 14:**

- Zimmer, ca. 13 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 2 m<sup>2</sup>

- Stiegenhaus/Liftvorraum, ca. 11 m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss:**

### **AP 15:**

- Zimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

### **AP 16:**

- Zimmer, ca. 23 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>

### **AP 17:**

- Vorraum, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 27
- WC/Dusche, ca. 3 m<sup>2</sup>

### **AP 18:**

- Vorraum, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 28 m<sup>2</sup>



- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

#### **AP 19:**

- Vorraum, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 24 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 4 m<sup>2</sup>

#### **AP 20:**

- Zimmer, ca. 26 m<sup>2</sup>
- WC/Dusche, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Stiegenhaus/Liftvorraum, ca. 17 m<sup>2</sup>

#### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis: 3.490.000 -- €

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **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