

**Airbnb/Apartment Gebäude mit Dachgeschoss  
Ausbaumöglichkeit!**



**Objektnummer: 7618/453**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	495,12 m²
<b>Gesamtmiete</b>	12.952,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.654,84 €
<b>Kaltmiete</b>	10.793,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.138,79 €
<b>USt.:</b>	2.158,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Commerce

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

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

## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt sich um teilweise vermietets Zinshaus, teilweise Leerstand und mit DG-Ausbaumöglichkeit.

Dieses Zinshaus bietet großes Potenzial für Investoren, die nach einer lukrativen Möglichkeit suchen, in eine sich schnell entwickelnde Gegend zu investieren. Die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses sowie die bereits vorhandene Nutzfläche im Bestand bieten vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine Stellungnahme des Magistrats zum Dachgeschoss-Ausbau ist vorhanden, was die Planung und Umsetzung von zukünftigen Entwicklungen erleichtert.

Allg. Informationen:

- Bestands Wohnnutzfläche ca. 1.059,52 m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoss Ausbaumöglichkeit ca. 401,35 m<sup>2</sup>, 5 Wohneinheiten, zzgl. Außenfläche**
- Bruttogeschoss Flächen Anzahl: KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 1.OG, 2. OG
- Derzeitiger Zustand: teilweise vermietet, teilweise Leerstand und projektiert
- **Bestandsfrei: 9 Wohneinheiten 495,12 m<sup>2</sup>**
- Vermietet: 9 Einheiten 564,40 m<sup>2</sup>
- Geeignet als **Airbnb/Apartment Gebäude**
- **Keine Betriebsanlagenehmigung als Airbnb vorhanden**
- **Renovierungsbedürftig**

Diverse Unterlagen liegen vor! Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

#### Mietpreis Konditionen

- **Netto Miete 9 Wohneinheiten: EUR 9.654,84 zuzüglich 20% USt**
- **Netto Betriebskosten 9 Wohneinheiten: EUR 1.138,79 zuzüglich 20% USt**
- Kautio 6 Bruttomonatsmiete (nach Vereinbarung)
- Befristung 10 Jahre
- Vermittlungsprovision 3 Bruttomonatsmiete (Gesamtmietzins ohne USt.) zzgl. gesetzl. USt.
- Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Vermieterin/in hin!

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

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.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap