

**Starten Sie Ihr Business - Alle Genehmigungen  
vorhanden! Top sanierter Erstbezug + Voll und  
geschmackvoll möbliert + Wunderschönes Altbauhaus +  
Beste Anbindung!**



**Objektnummer: 282279**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Mariahilfer Gürtel               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus   |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 38,25 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 38,25 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 273.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.137,25 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6

1010 Wien

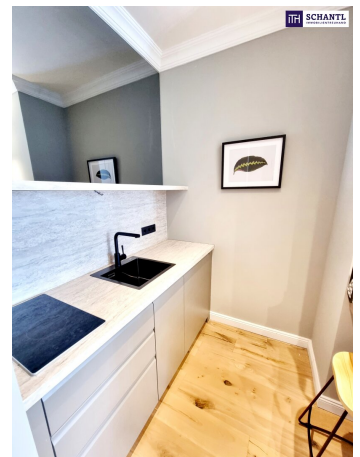
T 0043 664 3070009

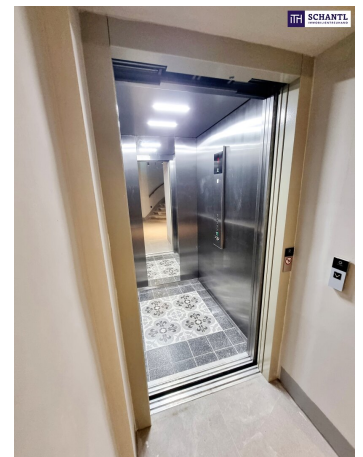
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





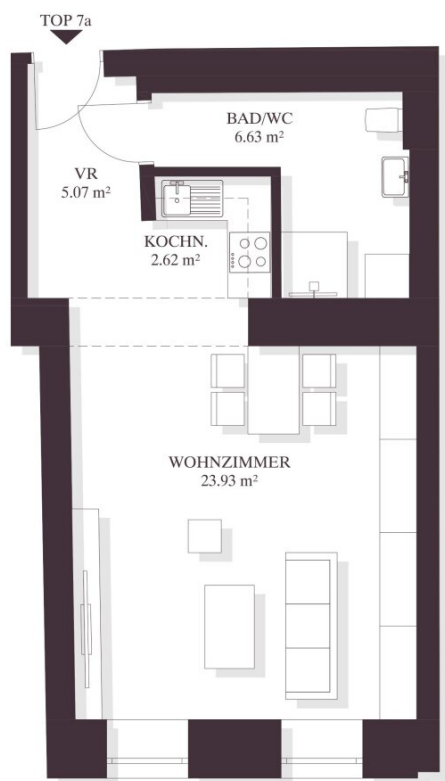






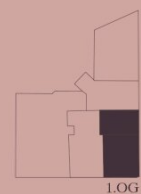






TOP 7a

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| VR                | 5.07 m <sup>2</sup>        |
| BAD/WC            | 6.63 m <sup>2</sup>        |
| KOCHNISCHE        | 2.62 m <sup>2</sup>        |
| WOHNZIMMER        | 23.93 m <sup>2</sup>       |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>38.25 m<sup>2</sup></b> |



Die in der Planunterlage dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Es gilt die dem Kaufvertrag beigelegte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: April 2025

A4 | M 1: 63



## Objektbeschreibung

**Starten Sie Ihr Business - Alle Genehmigungen vorhanden! Top sanierter Erstbezug + Voll und geschmackvoll möbliert + Wunderschönes Altbauhaus + Beste Anbindung!**

**Die Chance für Ihre Zukunft!**

**Perfekte Vermietbarkeit für Touristen und Geschäftsreisende auf Grund der zentralen Lage, der hervorragenden Anbindung sowie der kurzen Distanz zu verschiedenen Wiener Highlights!**

Dieses traumhaft und rundum sanierte Zinshaus besticht nicht nur durch die perfekte Lage für touristische Vermietung, sondern auch durch ein perfekt durchdachtes Konzept! Das Erdgeschoss besticht durch ein tolles Lokal sowohl für Gäste des Hauses als auch für die zahlreiche Laufkundschaft in dieser Lage.

Zum Verkauf stehen 14 hochwertig sanierte und geschmackvoll möblierte Wohnungen inkl. Einbauküchen und aller Genehmigungen für eine sorgenfreie Kurzzeitvermietung!

TOP 7a (1.Stock):

Dieses Apartment besticht durch eine kompakte Aufteilung und das durchdachte Raumkonzept. Ihre Gäste erwartet ein einladender Vorraumbereich, ein großzügiges und super stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine kleine Küchennische mit Sitzgelegenheit und ein super gemütlicher Wohn-Schlafbereich, welcher durch Möbel eine geschickte räumliche Trennung erfahren hat und sowohl zum Chillen auf der Couch (inkl. TV) als auch zum erholsamen Schlafen einlädt. Eine kleine Arbeitsecke und Stauraum runden das perfekte Angebot ab.

Facts:

+ Kernsaniertes und wunderschönes Altbaugebäude

+ Luftwärmepumpe

+ Alle offiziellen Genehmigungen für Brandschutz, Fluchtwege etc. für die technischen Voraussetzungen zur Kurzzeitmiete wurde bereits eingeholt und umgesetzt.

+ Das komplette Inventar der Apartments ist bereits im Kaufpreis inkludiert

Kaufpreis: € 273.000.- netto + UST

Wohnfläche: ca. 38,25m<sup>2</sup>

Worauf warten Sie noch? Schauen Sie sich das an und starten Sie durch!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap