

## **Hofgebäude bestehend aus 3 Wohnungen und 2 Magazinen und 30 m2 Garten**



**Objektnummer: 183663442**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	208,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	271,41 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 59,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	602,51 €
<b>USt.:</b>	60,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH

The  
118  
T +4  
H +4  
Ger  
Verf



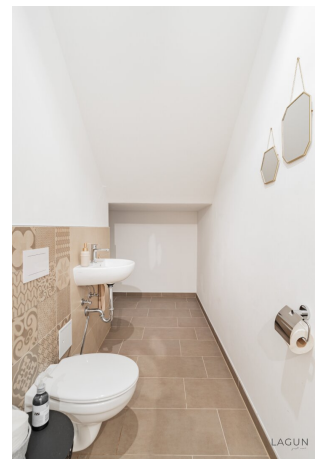












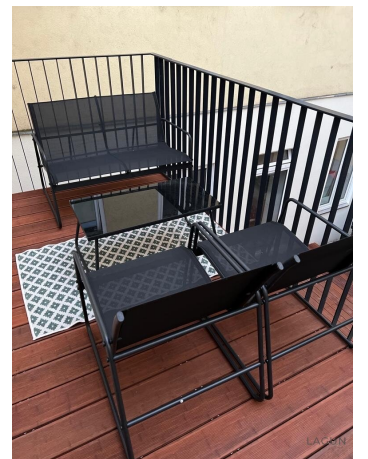
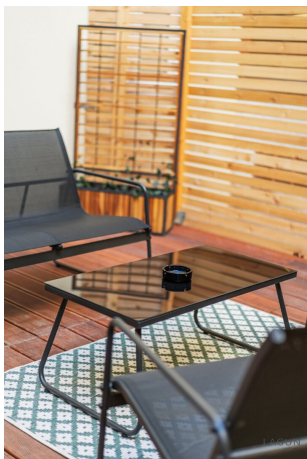


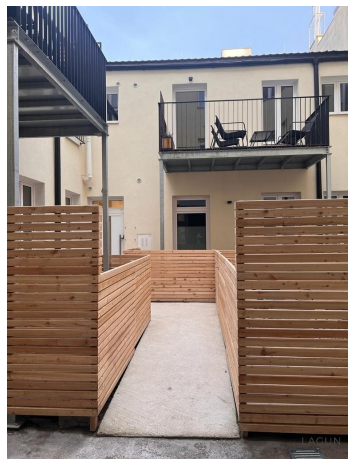




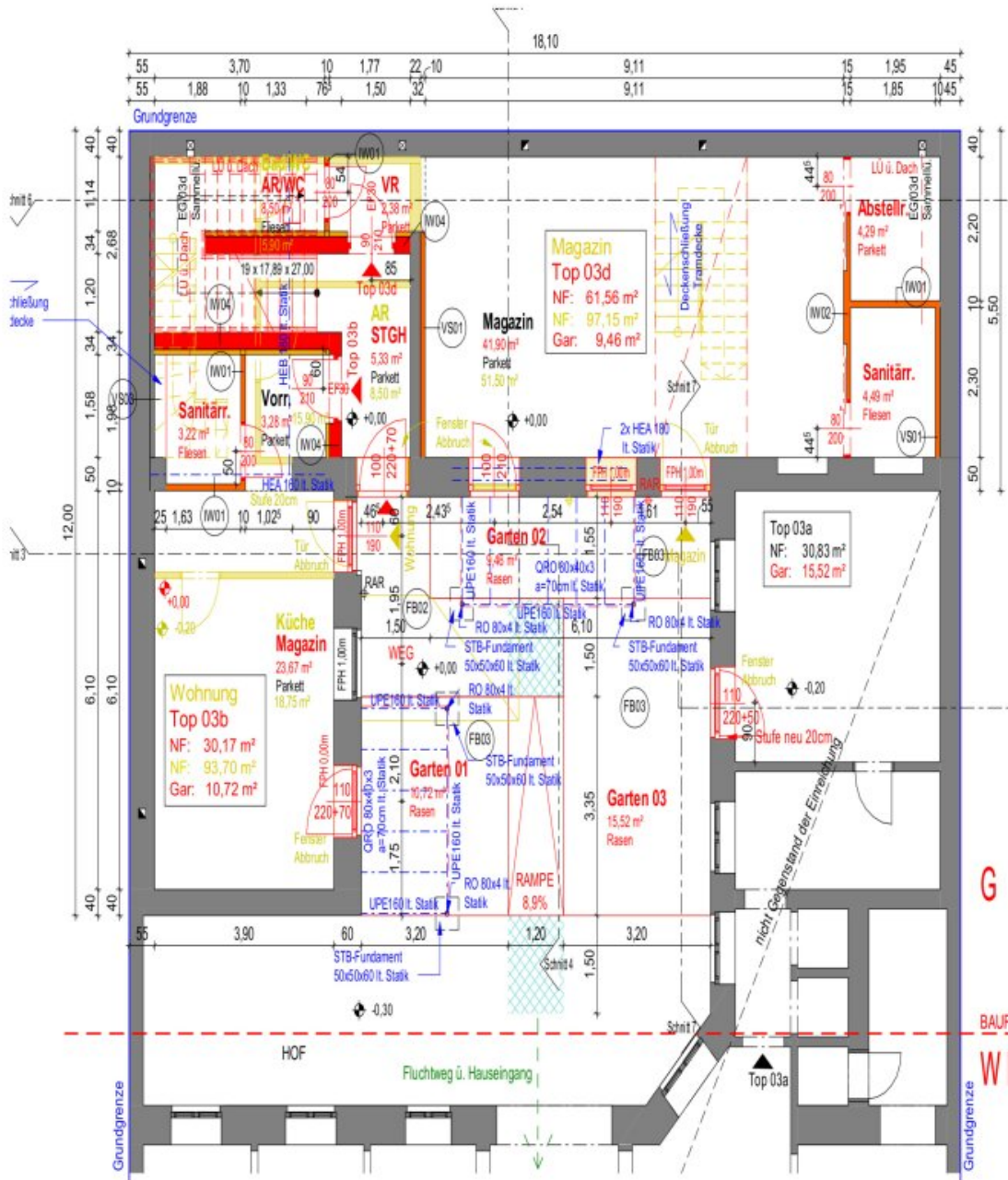












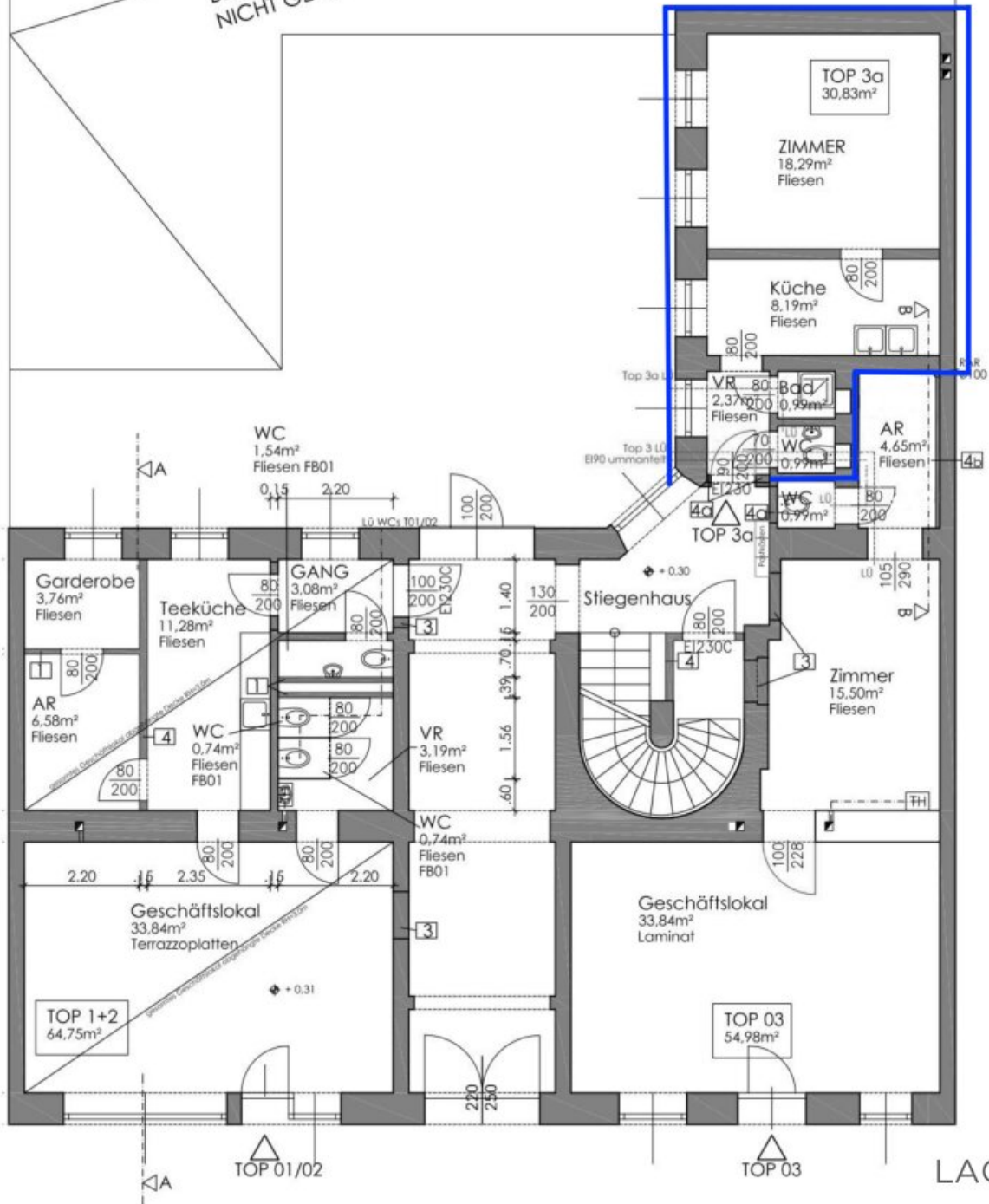
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# ERDGESCHOSS

BESTEHENDES HOFGEBÄUDE  
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG



# Objektbeschreibung

## **Hofgebäude bestehend aus 3 Wohnungen und 2 Magazinen und ca. 30 m2 Garten**

Zum Verkauf gelangen 5 neu errichtete bzw. umgebaute Wohnungen in einem Innenhof eines Gebäudes im 15. Wiener Bezirk in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle.

Die Zustimmung der Hausmitteigentümer, für eine Nutzung als Kurzzeitvermietung für touristische Zwecke ist im Wohnungseigentumsvertrag verankert.

### **Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag:**

*Die kurzzeitige, auch tageweise Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte über Plattformen wie Airbnb undgl ist den Wohnungs- Eigentümern im Rahmen der gesetzlichen, insbesondere auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erlaubt. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.*

Die befindliche Wohnhausanlage in 1150 Wien, wurde im Jahr 1890 errichtet. Im Jahr 1906 und 1931 wurde der rückwärtige Innenhoftrakt umgebaut und baulich verändert.

Der rückwärtige Innenhoftrakt besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß.

Das Hofgebäude mit 5 Wohneinheiten wurde im Mai/2023 fertiggestellt und wird seither als Apartment für die Kurzzeitvermietung vom Eigentümer erfolgreich betrieben. Bereits vorreservierungen für das Jahr 2026 vorhanden und können übernommen werden.

### **Die Wohnungen gliedern sich wie folgt:**

**Top 3a:** WF: 30,83 m<sup>2</sup>

**Top 3b:** WF: 30,17 m<sup>2</sup>

**Top 3c:** WF: 34,04 m<sup>2</sup>

**Top 3d:** WF: 61,56 m<sup>2</sup>

**Top 3e:** WF: 51,81 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 30 m<sup>2</sup>

Kellerraum / Bewirtschaftungsraum: ca. 33 m<sup>2</sup>

**Gesamte Nutzfläche:** ca. 271 m<sup>2</sup>

Die auf den Fotos befindlichen Balkone müssen noch abgebaut werden. Dies wurde bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

**Der Kaufpreis versteht sich Netto zzgl. 20% MwSt.**

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.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap