

**Neubau-Zinshaus mit genehmigter Hotel- &
Gastronomienutzung | 32 Apartments | ca. 2.747 m² NFL |
Top-Investment Wien**



Objektnummer: 1945/2305

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.747,06 m ²
Gesamtfläche:	2.747,06 m ²
Bürofläche:	126,45 m ²
Zimmer:	40
Stellplätze:	16
Garten:	242,52 m ²
Kaufpreis:	10.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781

H: 43.676.346.15.55

Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt ein modern entwickeltes Neubau-Apartmenthaus mit genehmigter Hotel- und Gastronomienutzung in urbaner Wiener Lage. Die Liegenschaft stellt ein durchdachtes Betreiberobjekt dar und vereint Beherbergung, Gastronomie und Parkinfrastruktur in einem wirtschaftlich optimierten Gesamtkonzept.

Das Gebäude umfasst insgesamt 32 Einheiten mit rund 78 Betten und ist speziell auf die Anforderungen eines effizienten Hotel- bzw. Serviced-Apartment-Betriebs ausgelegt. Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 2.747 m² und verteilt sich auf sechs oberirdische Geschosse sowie ein Untergeschoss. Die oberirdische Nutzfläche beläuft sich auf rund 2.319 m², ergänzt durch ca. 428 m² Untergeschossfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vollwertiger Gastronomiebereich mit einer Nutzfläche von rund 145 m², bestehend aus Gastraum, Küche und Lager. Ergänzt wird dieser durch einen angeschlossenen Gastgarten sowie zusätzliche Außenflächen. Die Gastronomieeinheit ist sowohl für die interne Versorgung der Hausgäste als auch für externe Frequenz ausgelegt und eröffnet zusätzliche Ertragspotenziale.

Die Apartmentstruktur in den Obergeschossen umfasst insgesamt 32 Einheiten mit ca. 40 Schlafräumen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Hotelbetrieb, Serviced Apartments oder hybrider Beherbergungskonzepte. Die klare Grundrissorganisation sowie die vorhandene Infrastruktur ermöglichen eine unmittelbare Inbetriebnahme oder Weiterentwicklung des Betreiberkonzepts.

Das Untergeschoss beherbergt neben der Tiefgarage mit insgesamt 17 Stellplätzen auch Technik- und Lagerflächen und unterstützt somit den effizienten Betrieb des Gesamtobjekts.

Die technische Ausstattung entspricht modernem Neubau-Standard und ist auf nachhaltige Betriebskosten optimiert. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 3,7 kW unterstützt die Eigenversorgung und reduziert langfristig Energiekosten.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über zentrale Lüftungssysteme für Apartments und Gastronomie, separate Küchen- und Sanitär Lüftung, eine CO-gesteuerte Garagenentlüftung sowie umfassende Sicherheits- und Brandschutztechnik inklusive Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung und normgerechter Elektroinstallation. Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Geschosse und gewährleistet barrierearmen Zugang.

Die Außenbereiche umfassen Terrassen-, Balkon- und Freiflächen im Ausmaß von insgesamt rund 234 m² und erhöhen die Attraktivität sowohl für Gäste als auch Betreiber erheblich.

Die Liegenschaft ist baulich als Massivbau ausgeführt und präsentiert sich als Neubau mit moderner Architektur und nachhaltiger Gebäudetechnik. Die Kombination aus genehmigter Hotel- und Gastronomienutzung, effizienter Flächenstruktur, zeitgemäßer technischer Ausstattung und integrierter Parklösung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Investmentmarkt.

Das Objekt richtet sich insbesondere an Betreiber, Hotelgruppen, Serviced-Apartment-Anbieter sowie institutionelle Investoren, die auf nachhaltige Nutzungskonzepte und stabile Ertragsstrukturen setzen.

Bild ist KI-Generiert und ist ein Musterfoto !

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap