

ZINSHAUS MIT HOHEM ERTRAGSPOTENTIAL IN BEGEHRTER LAGE



NOVEL REAL INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Wir bitten Sie, den Wunsch unseres Kunden nach Diskretion zu
respektieren und lassen Ihnen gerne alle benötigten Unterlagen
auf Anfrage zu kommen.

Objektnummer: 4724

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--|
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1150 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 1.432,00 m ² |
| Garten: | 200,00 m ² |
| Keller: | 350,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 129,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 10.900.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

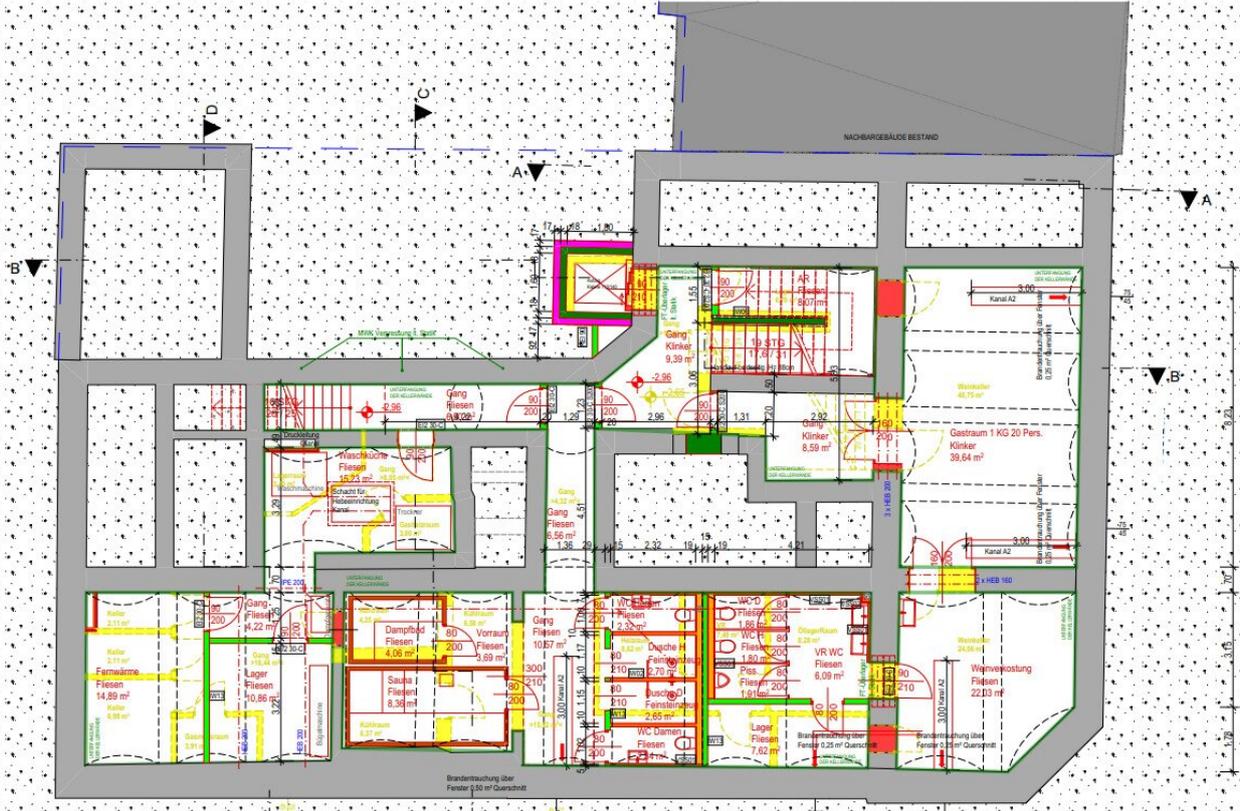
Ihr Ansprechpartner



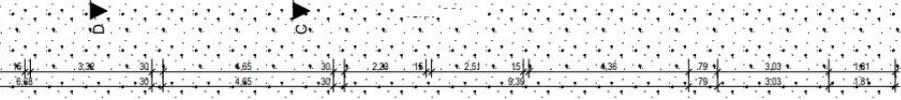
Tarik Canakli

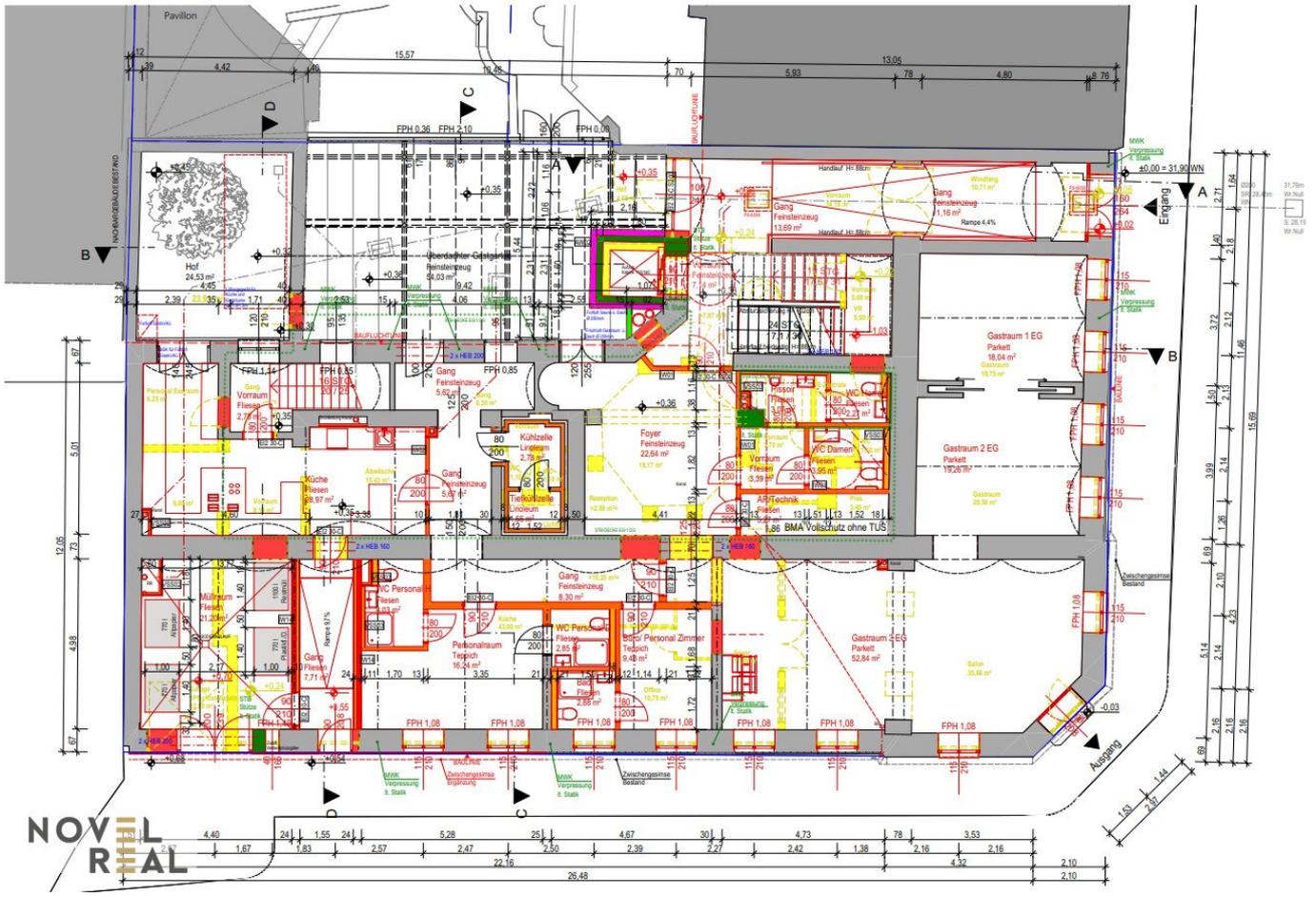
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 664 5181136
H +43 664 5181136
F +43 1 3614014-11

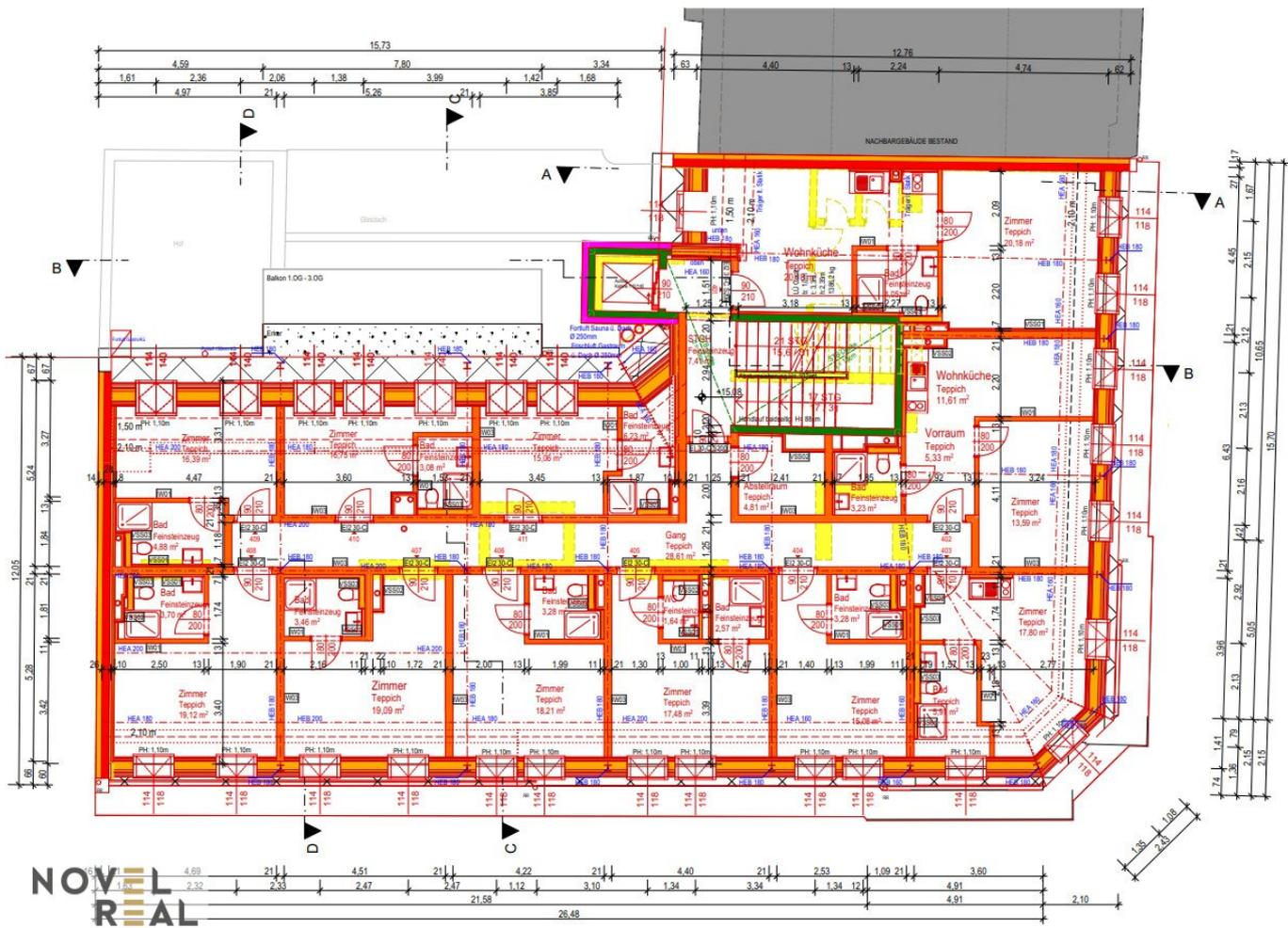


**NOVEL
REAL**

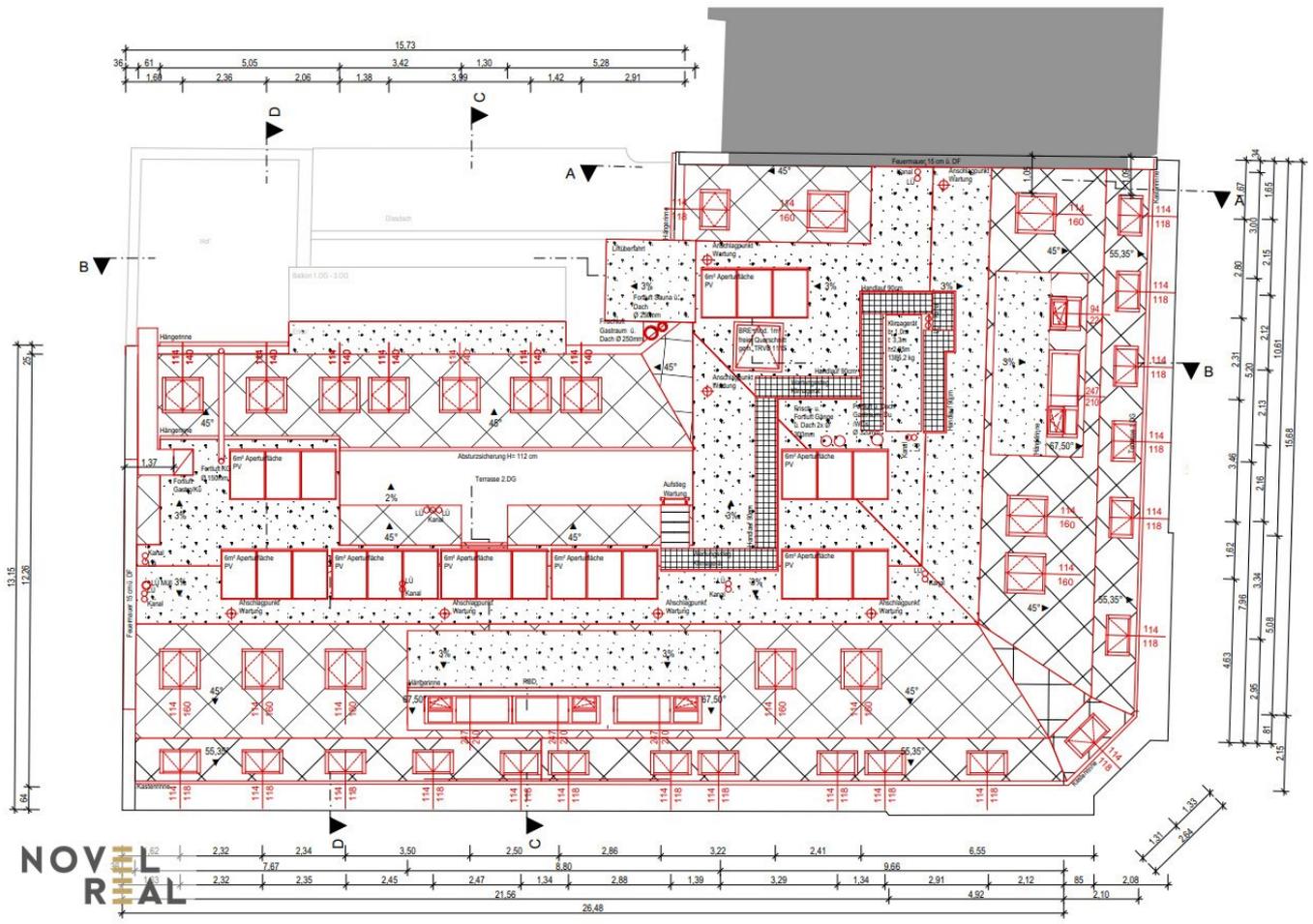




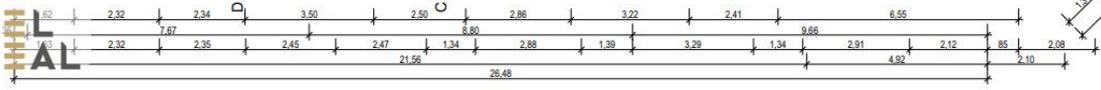
**NOVEL
REAL**



NOVEL REAL



NOVORAL



Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Das gegenwärtige Familienhotel bietet auf seinen 1.300 m² viel Atmosphäre und ist ein reizender, beschaulicher Fluchtpunkt inmitten des weltstädtischen Trubels. Mit viel Liebe zum Detail wurde das kleine, überschaubare Stadthotel in den vergangenen Jahren umgebaut und bietet seinen Gästen mit gemütlich eingerichteten Zimmern und Suiten Komfort und Ruhe. Der blühende Biedermeiergarten im Innenhof stellt eine willkommene Oase der Ruhe dar.

Dem künftigen Käufer bieten sich mit dieser Immobilie eine Vielzahl an attraktiven Möglichkeiten. So könnte das **Hotel** mit etwa 52 Zimmern modernisiert werden und auch weiterhin eine beliebte Herberge für Wien-Besucher aus aller Welt sein. Durch die vorhandene Innenstruktur wäre auch ein **Studentenwohnheim** eine vielversprechende Option. Ist Wien doch eine der bedeutendsten Universitätsstädte Europas. Auch als **Zinshaus** bieten sich sowohl Gebäude als auch begehrte Lage an.

Einreichpläne - Planungskonzepte von Architekten liegen bereits vor!

Ein überdurchschnittlich hohes Ertragspotential der Immobilie wird anhand der Wertentwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Indikatoren sowie der Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre prognostiziert.

Fakten:

Wohnfläche derzeit: ca. **1.432** m²

Wohnfläche nach Umbau: ca. **1.932** m²

Rohdachbodenfläche (1.DG + 2.DG): ca. **500** m²

Gartenfläche: ca. **200** m² (nicht in Eigentum- Angemietet)

Kellerfläche: ca. **336**m²

Zimmer: **~52** (Aktuell sind es **41** Zimmer)

Nutzungsart: Gewerbe oder Wohnen

Lage:

Die Immobilie befindet sich im aufstrebenden 15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus, der sich seinen ursprünglichen Wiener Charme bewahrt hat und gleichzeitig eine moderne und kreative Szene aufweist. Durch die Nähe zum Stadtzentrum, dem Westbahnhof, der Mariahilfer Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zu zahlreichen Kulturstätten, wie Schloss Schönbrunn oder Schloss Belvedere, ist die Lage sehr begehrt. Hier findet sich eine perfekte Infrastruktur gepaart mit einer reichhaltigen kulinarischen Vielfalt, einem großen Schulangebot und bester Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U6 Gumpendorferstraße ist fußläufig in 4 Minuten erreichbar und nur 1 Station weiter erreicht man bereits die U3 Westbahnhof mit ihrer hervorragend ausgebauten Streckenführung. Die Wiener Innenstadt ist in 15 Minuten erreichbar, der Flughafen Wien über die A4 in 25 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 50 Minuten.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine **Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap