

**Profitables Investment: Renditeobjekt in bester Lage
Wiens, 577m² gepflegte Fläche zu 2.300.000,00 €!**



Objektnummer: 4356/126

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	577,00 m ²
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

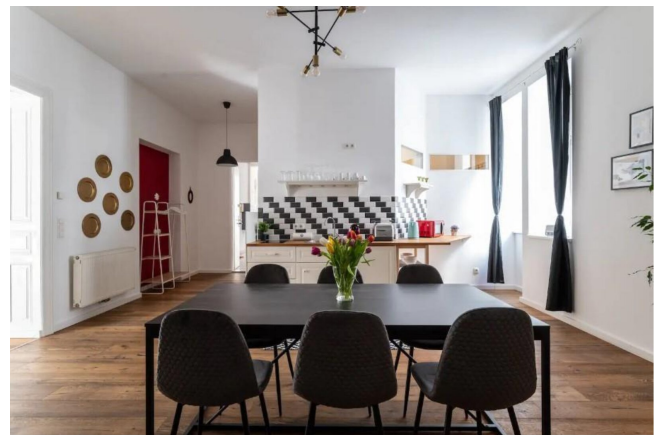
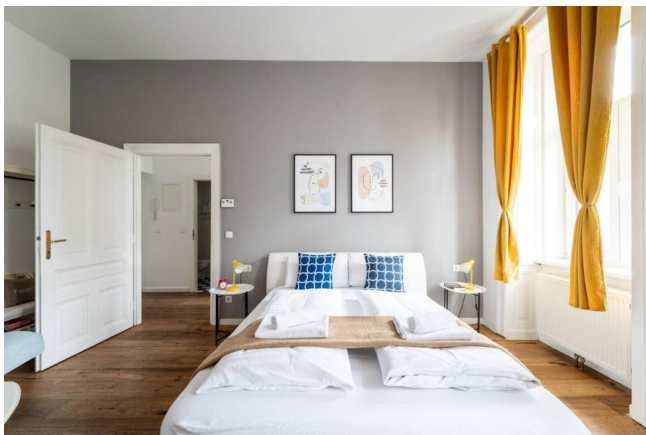


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

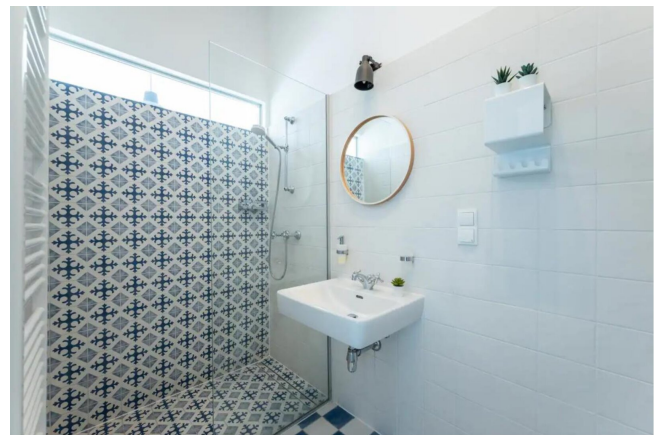
T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

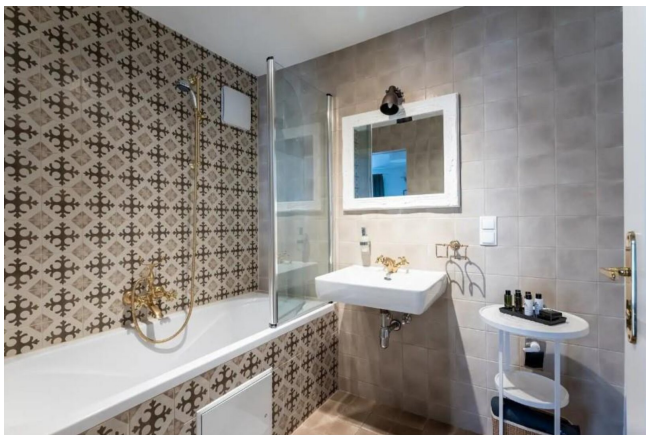
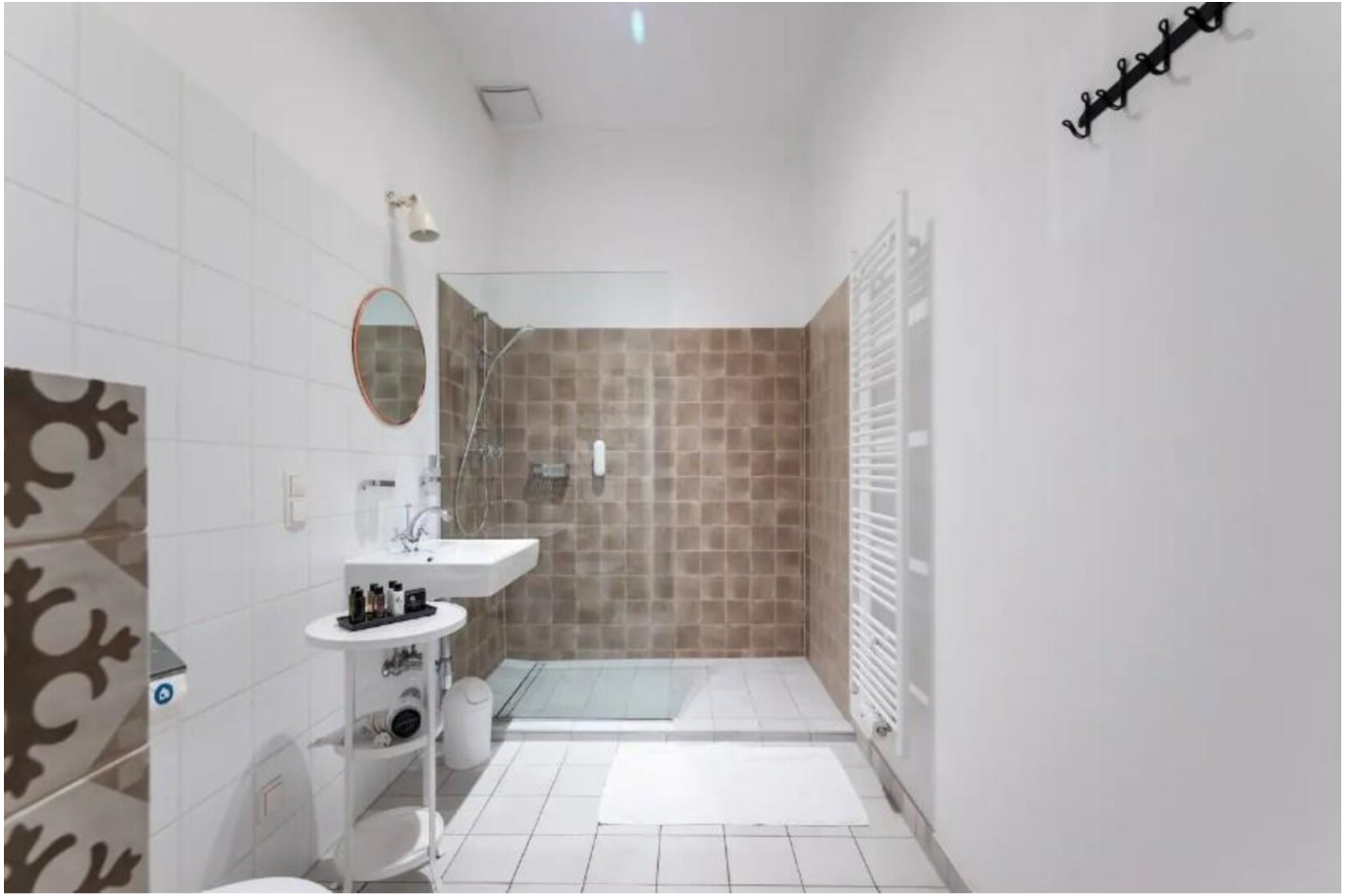
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Die wunderschön und hochwertig eingerichteten Apartments überzeugen mit den folgenden Kennzahlen und Fakten.

Nutzfläche gesamt ca. 577 m^a

Davon Nutzfläche Apartments ca. 346 m^a

Davon Nutzfläche Bewirtschaftungsbereich ca. 83 m²

Davon Nutzfläche Geschäftslokal (vermietet bis 2026) ca. 148 m^a

- 8 Apartments ca. 346 m^a

- 1 Bewirtschaftungsfläche ca. 83 m²

- 1 Geschäftslokal ca. 147,96 m² (vermietet)

Betrachtungszeitraum 01.08.2022 - 31.07.2024:

Jahresumsatz touristische Vermietung + Nettomiete Geschäftslokal **ca. EUR 235.000,00**

- Betriebskosten + Rücklagen netto EUR 23.039,64

- Energiekosten (Strom + Gas) netto EUR 10.161,18

- USt. EUR 21.336,32

- Ortstaxe EUR 6.113,27

Ergebnis EUR 169.386,67

BK + Rücklage netto p.m. aktuell EUR 1.865,17

Strom/Gas netto p.m. aktuell EUR 919,-

- Mieteinnahmen Geschäftslokal Top 1A pro Monat (vermietet bis 2026)

Nettomiete EUR 1.100,-+ BK Pauschale EUR 350,-

+ Heizung/Warmwasser Pauschale EUR 160,-= Gesamtmiete exkl. USt. EUR 1.610,-+ 20 % USt. EUR 322,-

= Gesamtmiete inkl. USt. EUR 1.932,-- Kurzzeitvermietung von Apartments an Touristen seit 2016

- Apartments sind vollausgestattet mit Fußbodenheizung/Radiatoren, Möbel, Küchen, Fernseher, etc und **weiterhin im Betrieb**.

- Reservierungen sowie der Booking Account mit sehr positiven Bewertungen (>4,70/5,00) können übernommen werden.

- Apartments befinden sich in einem Jahrhundertwendehaus und sind durch 2 Hauseingänge zu betreten.

- Alle Apartments sind mit automatisierten Türzutritten per Code ausgestattet (System von Yale)

- 3 Apartments (Top 16, 16A, 17) haben smarte Thermostate (ca. 30% Reduktion des Gasverbrauchs)

- Alternativ kann eine Managementfirma die Betreuung inkl. Reinigung und Wäsche übernehmen

- Alle Einheiten sind gewerblich gewidmet

FAZIT

Ein grandioses Investment welches sofort Rendite erwirtschaftet!

Flächenaufstellung

Top	Nutzfläche ca.	Zusatz
1	54,21 m2	M2, Hof
1A	147,96 m2	Souterrain (vermietet als Massagestudio)
2	43,77 m2	M1, Hof
3	42,13 m2	T5, HP,
??	45,30 m2	T4, Hof, 1.St
3B	18,23 m2	T3, Hof
3?	83,46 m2	Allgemeine Flächen
17	75,94 m2	17, Hp

16	33,73 m2	16, Hp
16A	32,11 m2	16a, Hp
Gesamt	531,54 m2	

Kaufpreis: € 2.300.000,--

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis + 20% UST

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

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

- **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**
- Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.
- Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap