

EXPOSÉ

WIEN · BEHERBERGUNGSBETRIEB

Provisionsfreie 5 Kurzzeitvermietung – Apartments in Oberlaa bei U1 Station

1.790.000 €	559 m²	850 m²	2022
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Provisionsfreie 5 Kurzzeitvermietung – Apartments in Oberlaa bei U1 Station

1.790.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	559 m²	Objektart	Beherbergungsbetrieb
Grundstück	850 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Baujahr	2022	Objektnummer	O2100164533

Exposé – Anlageobjekt: Mehrfamilienhaus davon 5 Apartments für Kurzzeitvermietung genehmigt in Oberlaa U1 Station

Objekttyp: Modernes Mehrfamilienhaus für Kurzzeitvermietung
Baujahr: 2022
Wohnungen: 5 vollmöblierte Einheiten mit je ca. 47 m², Es sind 5 Apartments für Kurzeitvermietung bewilligt. Von 2021 bis 2024 war das Gebäude als Hotel gewidmet, jedoch mit der Gesetzesänderung 2024 wurde von der Behörde auf 50% eingeschränkt und deshalb sind diese 5 Apartments im Packet zu erwerben. **Eine gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung ist vorhanden.**
Lage: Wien, 2 Gehminuten zur U1-Endstation Oberlaa, sehr ruhige Umgebung
Ausstattung: Garage (optional) | Lift | Photovoltaikanlage | Klimaanlage | Infrarotheizungen| hochwertiges Interieur mit Massmöbeln von Peter Max.

Objektbeschreibung:
Nur wenige Schritte von der U1-Endstation Oberlaa entfernt präsentiert sich diese im Jahr 2022 fertiggestellte Liegenschaft als optimale Kapitalanlage für die Kurzzeitvermietung. Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage – eingebettet zwischen Therme Oberlaa, Kurpark und Liesingbach – und bietet urbanen Komfort in naturnaher Umgebung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 12 stilvoll und mit exklusiven Maßmöbeln von Peter Max eingerichtete Wohnungen, alle mit modernen Bädern, großzügigen Wohnbereichen und komplett ausgestatteten Küchen. Die Apartments gewährleisten ein besonderes Wohngefühl.

Das Haus punktet mit *zeitgemäßer Technik*: **Lift**, großzügige **Garagenplätze** sowie eine leistungsstarke **Photovoltaikanlage mit Speichereinheit** zur nachhaltigen Energieversorgung steigern Effizienz und Attraktivität des Objektes. Moderne Brandmeldeanlage, Zutrittssystem von Loxone, videoüberwacht.

Ausstattungsdetails:

- **Vollmöbliert:** Exklusive Maßmöbel (Peter Max), hochwertige Einbauküchen, Komplett-Ausstattung für sofortige Nutzung durch Gäste
- **Bäder:** Modern, mit hochwertigen Armaturen und Walk-In-Duschen
- **Lift**: Barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage:** Komfortable Parkmöglichkeiten für Hausgäste
- **Photovoltaik:** 15kWhp Energieeffiziente und 12 KW Speicher, zeitgemäße Stromversorgung

Das Objekt liegt in ruhiger Seitengasse, nur 2 Minuten zu Fuß von der U1-Endstation Oberlaa entfernt. Der beliebte Kurpark, die Therme Oberlaa, die traditionsreiche Kurkonditorei und der Liesingbach liegen direkt vor der Haustüre. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Jogging, Wandern (Stadtwanderweg) sowie Erholung im Grünen.

Highlights für Anleger:

- **Sofortige Einnahmengenerierung durch professionelle Kurzzeitvermietung**
- Hohe Auslastungspotenziale durch Freizeit, Wellness und Nahversorgung in fußläufiger Distanz
- Zukunftssicher und nachhaltig durch Photovoltaikanlage und zeitgemäße Bauweise
- Top-Anbindung: Direkt an U1, schnelle Verbindung zum Zentrum
- Wertbeständig und pflegeleicht durch Baujahr 2022 und erstklassige Ausstattung
- **Nutzung:** teilweise Kurzzeitvermietung – betriebsbereit und voll ausgestattet
- **Wohnungen:** 12, davon 4 mit Terrasse | je ca. 47 m²

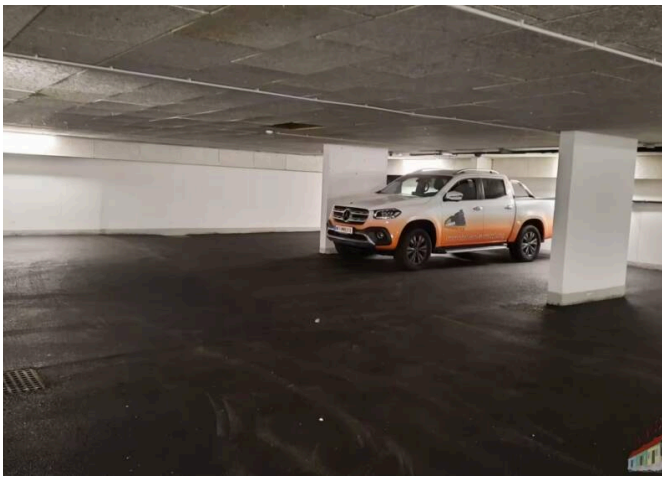
- **Besonderheiten:** Garage, Lift, Photovoltaik, Designer-Mobiliar
- **Lage:** 2 Minuten zur U1 Oberlaa, Spaziernähe zu Therme, Kurpark und Stadtwanderweg

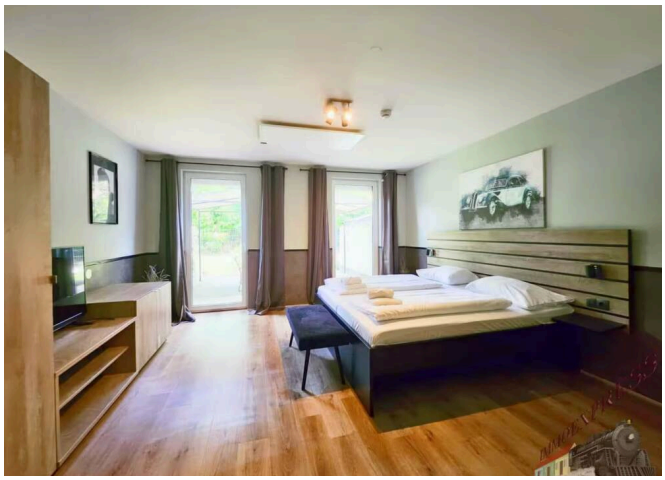
Energieausweis:
Liegt vor HWB 31,6kWh/m²a– geringe Betriebskosten durch Photovoltaik.
Weitere Informationen, Grundrisse und Besichtigungen gerne nach Vereinbarung.

Kaufpreis: netto 1.790.000 €
Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,5% Kaufvertragserrichtung
1,1% Eintragung ins Grundbuch
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN

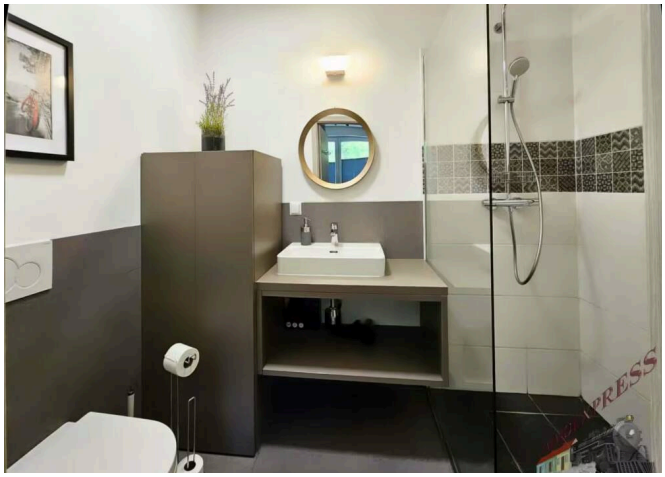


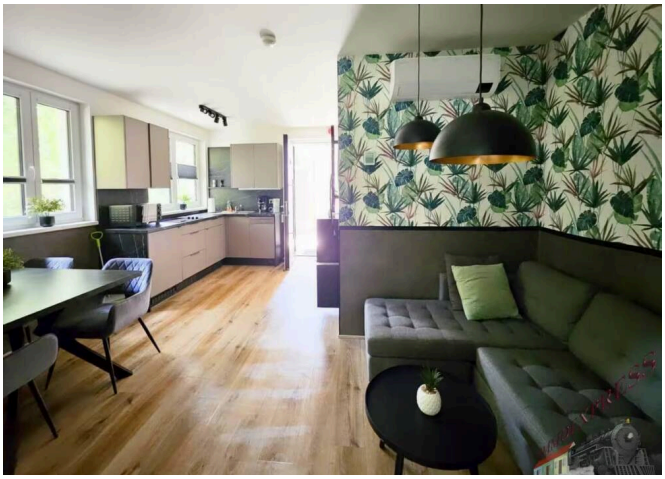


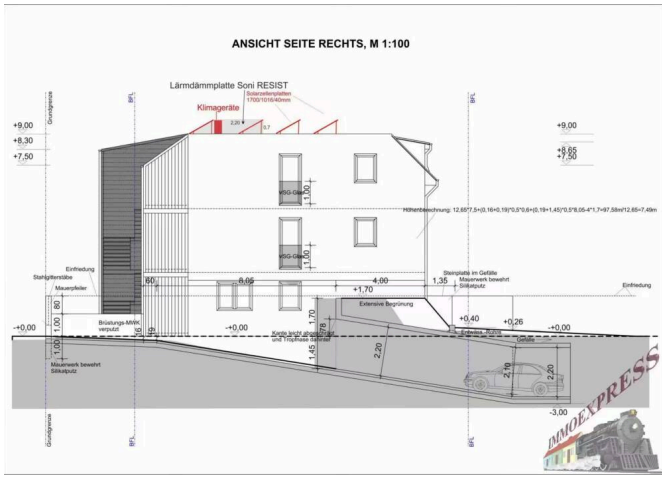


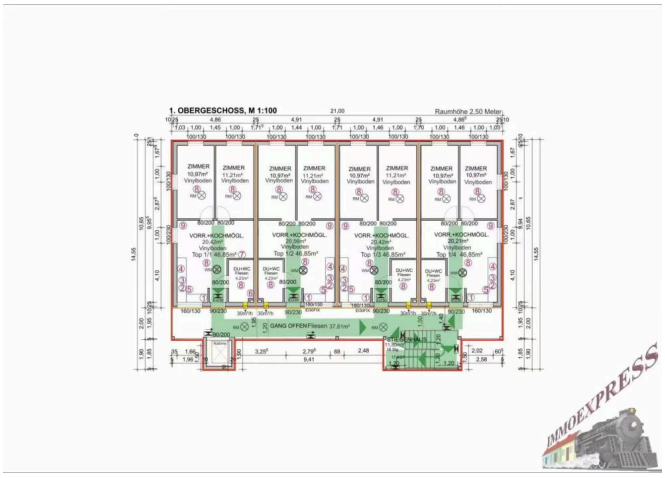


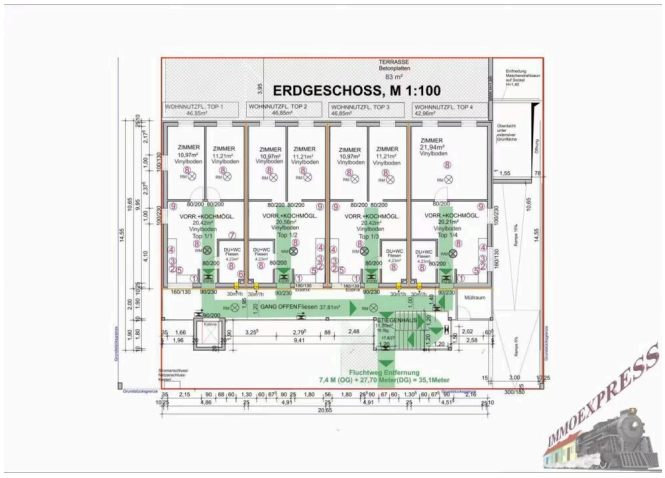












AUSSTATTUNG

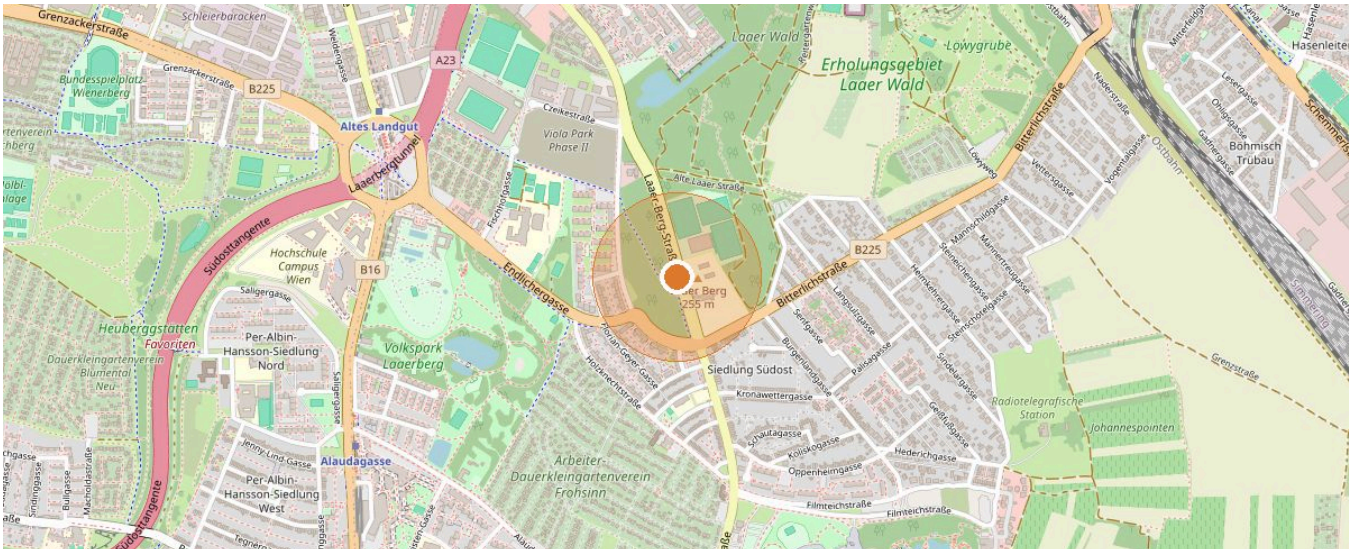
- Gartennutzung
- Neubau
- Keller
- vollmöbliert

WEITERE DETAILS

Top-Nummer	1	Gesamtfläche	240 m²
Bezirk	Wien	Terrassenfläche	120 m²
Stadtbezirk	10. Favoriten	Anzahl Stellplätze	1

Lage	**W Süden**	Gartenfläche	**400 m²**
Käuferprovision	**Provisionsfrei**	Kellerfläche	**359 m²**
Wohnfläche	**559 m²**	Küche	**Komplett**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1100 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Hans-Peter Kebhart

Mobil: +43 650 49 09 592
E-Mail: hp.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100164533 · Stand 19.11.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.