EXPOSÉ

Objektnummer O2100166126 · Stand 18.11.2026



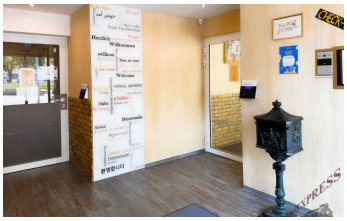
Hostel 1040 Wien Südtirolerplatz beim Hauptbahnhof

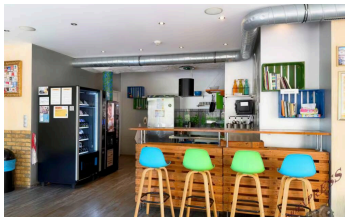
1040 Wien

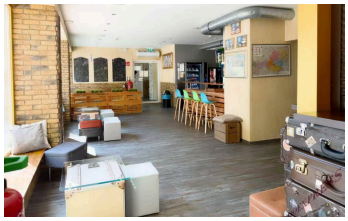
ZU VERKAUFEN

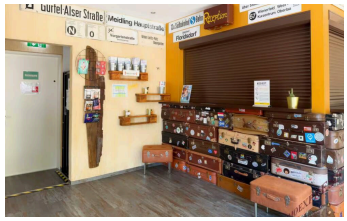
4.499.000 €

Wohn-/Nutzfläche	**555 m²**
Zimmer	**23**
Baujahr	**2017**
Objektart	**Beherbergungsbetrieb**
Vermarktung	**Zu Verkaufen**
Objektnummer	**O2100166126**









BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Hotel-/Hostel-Investmentobjekt in Wien, nahe Hauptbahnhof und Belvedere. Hier die wesentlichen Punkte zusammengefasst, damit Sie einen klaren Überblick über die Vorzüge und die möglichen Chancen haben.

Kernpunkte des Objekts

- **Lage:**Top-Lage im 4. Bezirk Wien, direkt am Südtiroler Platz
  → 3 Minuten Fußweg zum Hauptbahnhof
  → 8 Minuten zum Schloss Belvedere
  → 20m bis zur U1
  → Supermarkt, Cafés und Restaurants direkt in der Umgebung
- **Größe & Kapazität:**
  - 19 Zimmer / 3 Miniapartments / großzügigem Aufenthaltsraum / Büro
  - 45 Kurzvermietung-Betten und 40 Betten für 30 Tage oder mehr.
- **Besonderheiten:**
  - **Selbst-Check-in-System** (elektronisch, hohe Effizienz, niedrige Personalkosten)
  - Sehr gute technische Ausstattung (Heizung, Kühlung, Server, Zugangssysteme etc. auf neuestem Stand)
  - Maßgefertigte Einrichtung, hochwertige Materialien
  - **Tresorraum mit 700 Schließfächern** – Potenzial für zusätzliche Geschäftsideen
- **Nutzungsmöglichkeiten:**
  - Weiterführung als Hostel/Hotel
  - Erweiterung oder Zusatzkonzepte (zB Co-Working, Self-Storage, Schließfach-Vermietung, hybride Nutzung: Hostel + Student Living)
  - Aufgrund der modularen Aufteilung hohe Flexibilität für Investoren

Vorteile für Investoren

1. **Geringe Betriebskosten**
   – durch Selbst-Check-in, moderne Technik und geringe Personalkosten.
2. **Top-Mikrolage**
   – Nähe zum Hauptbahnhof = internationale Gästeströme (Backpacker, Geschäftsreisende, Touristen).
3. **Diverses Kundensegment**
   – preisbewusste Reisende, Business-Stopover, Studenten, junge Städtereisende.
4. **Wachsendes Marktumfeld**
   – Wien ist international im Städtetourismus unter den Top-Destinationen (kontinuierliches Gäste-Wachstum, hohe Auslastung).
5. **Besonderes Asset** : Tresorraum mit 600 Schließfächern – könnte zu einem **Alleinstellungsmerkmal** oder separatem Geschäftsmodell ausgebaut werden.

Fazit

Ein Objekt in **absoluter Toplage** mit einem **bewährten, effizienten Betriebskonzept** und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus moderner Technik,

niedrigen Fixkosten und attraktiver Mikrolage macht es für Investoren **hochinteressant und zukunftsorientiert** .

KAUFPREIS € 4.499.000,–

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis
Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis
Notar/Anwalt Kaufvertrag: ca. 1,5 % v. Kaufpreis
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Hr. Philipp Ahrer
+ 43 660 15 710 94
p.ahrer@immo.express
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Keller · Neubau

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**4. Wieden**
Lage	**W Süden**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**555 m²**
Gesamtfläche	**414 m²**
Ladenfläche	**555 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

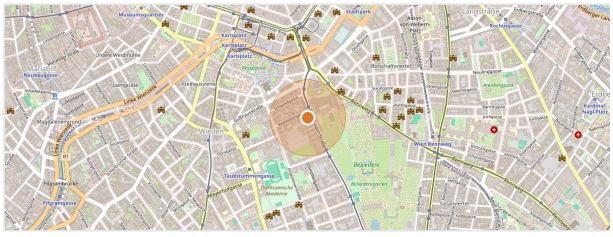


Philipp Ahrer
Mobil: +43 660 15 71 094
E-Mail: p.ahrer@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=290918